



HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju
Zagradi 39, 51513 Omišalj (otok Krk)

tel: +385 (0)51 842 126

e-mail: info@hoteli-omisalj.hr

www.hoteli-omisalj.hr

Na temelju odluke Odbora vjerovnika stečajnog dužnika HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju, OIB: 18048322611, Omišalj, Zagradi 39 (u daljnjem tekstu: *Stečajni dužnik*) od 17. siječnja 2025. godine, stečajni upravitelj Stečajnog dužnika objavljuje sljedeći

**POZIV
ZA DOSTAVU PONUDA ZA SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU**

I. PREDMET UGOVORA O ZAKUPU

Stečajni dužnik daje u zakup poslovni prostor koji čine poslovne zgrade kako slijedi:

1. Hotel „ADRIATIC“ izgrađen na nekretnini k.č.br. 1251/1 k.o. OMIŠALJ, s pripadajućim radionicama
2. Depandansa „MARINA“ izgrađena na nekretnini k.č.br. 1250 k.o. OMIŠALJ, s pripadajućim teniskim terenima na k.č.br. 1239 k.o. OMIŠALJ
3. Depandansa „PRIMORKA“ izgrađena na k.č.br. 1253 k.o. OMIŠALJ
4. Depandansa „RUŽA“ izgrađena na k.č.br. 882/1 k.o. OMIŠALJ
5. Hotel „JADRAN“ izgrađen na k.č.br. 882/2 k.o. OMIŠALJ

sve prema katastarskom stanju na dan sklapanja ovog Ugovora (sve u daljnjem tekstu: *Poslovni prostor*).

II. UVJETI ZAKUPA

Zakup Poslovnog prostora obavit će se prikupljanjem pisanih ponuda za sklapanje ugovora o zakupu Poslovnog prostora.

Ponude se dostavljaju na obrascu koji čini PRILOG 1 i sastavni je dio ovog Poziva.

Utvrđena tržišna vrijednost zakupa iznosi 17.438,00 EUR prema Procjemenom elaboratu koji čini PRILOG 2 i sastavni je dio ovog Poziva.

Najniži iznos ponude zakupnine iznosi 10.000,00 EUR.

Na iznos zakupnine obračunava se PDV.

Ugovor o zakupu sklapa se pod uvjetima navedenim u nacrtu Ugovora o zakupu poslovnog prostora koji čini PPRIOLOG 3 i sastavni je dio ovog Poziva.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju do 31. prosinca 2026. godine.

III. OGLAŠAVANJE POZIVA

Poziv za dostavu ponuda za sklapanje Ugovora o zakupu objavljen je na web stranicama Sudačke mreže (www.sudacka-mreza.hr).

Obavijest o objavi Poziva za dostavu ponuda za sklapanje Ugovora o zakupu objavljena je u „Novom listu“ i „Jutarnjem listu“.

Poziv za dostavu ponuda za sklapanje Ugovora o zakupu može dostaviti i neposredno na zahtjev stečajnom upravitelju upućenom na adresu elektroničke pošte loris.rak@stecajni.hr

IV. POSEBNE NAPOMENE

Ponuditelj je dužan sam upoznati se sa sadržajem upisa Poslovnog prostora koja je predmet zakupa u katastru zemljišta, odnosno katastru nekretnina, upisa u zemljišnoj knjizi, sadržaja prostornih planova te svim pozitivnim propisima i propisanim ograničenjima u ostvarivanju stvarnopravnih ovlaštenja zakupnika te odredbi o djelatnosti u turizmu i ugostiteljstvu.

Ponuditelj može pregledati Poslovni prostor svakog radnog dana od 8:00 do 14:00 sati uz prethodnu najavu stečajnom upravitelju upućenom na adresu elektroničke pošte loris.rak@stecajni.hr

V. JAMSTVO ZA OZBILJNOST PONUDE

Pravo podnijeti ponudu imaju sve pravne i fizičke osobe koje obavljaju gospodarsku djelatnost, a koje su prethodno uplatile jamstvo za ozbiljnost ponude u iznosu od 10.000,00 EUR.

Jamstvo za ozbiljnost ponude u iznosu od 10.000,00 EUR uplaćuje se na račun Stečajnog dužnika IBAN: HR1123400091190018244 otvoren kod PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d., s opisom plaćanja „7_St_32_2008_jamstvo_za_ozbiljnost_ponude“, najkasnije do 3. veljače 2025. godine.

Stečajni dužnik zadržat će u cijelosti iznos jamstva za ozbiljnost ponude ako odabrani ponuditelj na poziv Stečajnog dužnika ne sklopi ugovor o zakupu poslovnog prostora ili ne osigura uvjete za njegovo sklapanje.

Ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena Stečajni dužnik vratit će iznos jamstva za ozbiljnost ponude na račun uplatitelja najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

VI. SVOJSTVO PONUDE

Ponude za sklapanje ugovora o zakupu smatraju se obvezujućim ponudama.

Ponude za sklapanje ugovora o zakupu obvezuju ponuditelja do 31. ožujka 2025. godine.

VII. DOSTAVA PONUDE

Ponude se dostavljaju neposredno u ured stečajnog upravitelja radnim danom od 8:00 do 12:00 sati ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na poslovnu adresu stečajnog upravitelja Stečajnog dužnika:

Stečajni upravitelj LORIS RAK
Zagrebačka 18
51000 Rijeka

s naznakom

„Ponuda za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora – ne otvarati“

Ponuda mora prispjeti u ured stečajnog upravitelja zaključno do 5. veljače 2025. godine u 12:00 sati. Kasnije pristigle ponude smatrat će se nepravodobnim i neće se uzeti u obzir neovisno o načinu njihove dostave (*preporučena pošta; kurirska služba i sl.*).

Javno otvaranje ponuda održat će se dana 5. veljače 2025. godine u 12:00 sati u sjedištu stečajnog upravitelja u Rijeci, Zagrebačka 18, uz sudjelovanje javnog bilježnika.

Ponuditelji koji na njemu nisu bili prisutni o rezultatu javnog otvaranja ponuda biti će obaviješteni u roku od 3 (tri) dana.

VIII. NEPRIHVAĆANJE PONUDE

Stečajni dužnik zadržava pravo da ne prihvati niti jednu ponudu.

IX. PRETPOSTAVKA SKLAPANJU UGOVORA O ZAKUPU

Ugovor o zakupu sklopit će se pod uvjetom da Skupština vjerovnika Stečajnog dužnika donese odluku da se poslovanje Stečajnog dužnika neće nastaviti.

Planirani rok održavanja Skupštine vjerovnika je veljača 2025. godine.

X. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Ponuditelj čija se ponuda prihvati biti će pozvan putem kontakt e-maila na sklapanje ugovora o zakupu u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda. U pozivu će se naznačiti mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Odabrani ponuditelj dužan je prije sklapanja ugovora o zakupu pribaviti bankarsku garanciju u visini šestomjesečnog iznosa ponuđene mjesečne zakupnine, uvećane za PDV, s odredbom da će banka isplatiti Zakupodavcu navedeni iznos „na prvi poziv“ i „bez prigovora“ navedeni iznos na temelju Zakupodavčeve javno ovjerovljene izjave o postojanju Zakupnikove neispunjene obveze iz Ugovora. Odabrani ponuditelj dužan je predati bankarsku garanciju stečajnom upravitelju Stečajnog dužnika prije sklapanja ugovora o zakupu.

Planirani rok stupanja na snagu ugovora o zakupu je 1. ožujka 2025. godine.

Ako se Skupština vjerovnika ne sazove prije 28. veljače 2025. godine, planirani rok stupanja na snagu ugovora produljuje se na 1. travnja 2025. godine.

XI. OGRANIČENJA OBVEZA I ODGOVORNOSTI

Neće se smatrati da je postignut bilo kakav dogovor u vezi zakupa Poslovnog prostora sve dok Stečajni dužnik i odabrani ponuditelj ne sklope ugovor o zakupu. Do tog trenutka, Stečajni dužnik neće imati nikakvih obveza prema ponuditeljima, osim obveze povrata jamstava za ozbiljnost ponude.

Nakon potpisivanja ugovora o zakupu, obveze Stečajnog dužnika prema odabranom ponuditelju biti će isključivo određene i definirane u tom ugovorom.

Stečajni dužnik ne zastupa niti daje bilo kakvo jamstvo ili garanciju, izričito ili prešutno, u vezi sa Poslovnim prostorom, osim onih izričito preuzetih ugovorom o zakupu.

Ponuditelji u daljnjem postupku davanja zakupa trebaju sami izvesti nezavisno dubinsko snimanje i dostaviti svoje ponude temeljene isključivo na njihovom nezavisnom istraživanju i nalazima, bez oslanjanja na bilo koje informacije primljene od strane Stečajnog dužnika.

U Rijeci, 23. siječnja 2025. godine

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju

Loris Rak, stečajni upravitelj

OBRAZAC PONUDE

ZAKUPODAVAC

| | |
|---|--|
| Naziv: | HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju |
| Adresa: | Zagradi 39 |
| Mjesto sjedišta: | 51513 Omišalj |
| OIB: | 18048322611 |
| Osoba ovlaštena za zastupanje: | Loris Rak, stečajni upravitelj |
| Adresa za korespondenciju: | Zagrebačka ulica 18, 51000 Rijeka |
| Adresa za elektroničku korespondenciju: | loris.rak@stecajni.hr |

PONUĐA
ZA SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

PODACI O NEKRETNINI

| Opis nekretnine | Početna mjesečna zakupnina (bez PDV) |
|---|--------------------------------------|
| 1. Hotel „ADRIATIC“ izgrađen na nekretnini k.č.br. 1251/1 k.o. OMIŠALJ, s pripadajućim radionicama | 10.000,00 EUR |
| 2. Depandansa „MARINA“ izgrađena na nekretnini k.č.br. 1250 k.o. OMIŠALJ, s pripadajućim teniskim terenima na k.č.br. 1239 k.o. OMIŠALJ | |
| 3. Depandansa „PRIMORKA“ izgrađena na k.č.br. 1253 k.o. OMIŠALJ | |
| 4. Depandansa „RUŽA“ izgrađena na k.č.br. 882/1 k.o. OMIŠALJ | |
| 5. Hotel „JADRAN“ izgrađen na k.č.br. 882/2 k.o. OMIŠALJ | |

PODACI O PONUDITELJU

| | |
|--------------------------------|--|
| Ime i Prezime / Naziv: | |
| Adresa: | |
| Mjesto sjedišta: | |
| OIB: | |
| Broj računa (IBAN): | |
| Osoba ovlaštena za zastupanje: | |
| Kontakt telefon: | |
| Kontakt e-mail: | |

PODACI O ZAKUPNINI

| | |
|--------------------------|--|
| Ponuđen iznos zakupnine: | |
|--------------------------|--|

Napomena: Ponuđeni iznos zakupnine ne može biti manja od početne mjesečne zakupnine.
Na ponuđeni iznos zakupnine obračunava se PDV sukladno pozitivnim propisima.

ROK VAŽENJA PONUDE

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Rok važenja ponude | 31. ožujka 2025. godine |
|--------------------|-------------------------|

Potpisom ove ponude izjavljujem da sam u cijelosti pročitao Poziv za dostavu ponuda za sklapanje ugovora o zakupu te nacrt Ugovora o zakupu poslovnog prostora te da ih u cijelosti prihvaćam.

U _____ dana _____ 2025.godine
(mjesto) (datum i mjesec)

M.P.

(ime, prezime i potpis osobe ovlaštene za zastupanje ponuditelja)

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA:**

Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif.



**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ
VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINA**

NARUČITELJ: **HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju**
OIB: 18048322611
Zagradi 39, 51513 Omišalj

PREDMET PROCJENE: **OBJEKTI U VLASNIŠTVU HOTELI
OMIŠALJ d.d. u stečaju**

LOKACIJA: **Zagradi 39, 51513 Omišalj**
k.č. *882/1, *882/3, *1251/1, *1250 i *1253
k.o. Omišalj

BROJ ELABORATA: **140/2024**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK: **DRAŽEN DUVNJAK, mag.ing.aedif.**

SVRHA ELABORATA: **ZA POTREBE NARUČITELJA**

Kostrena, studeni 2024.

**DRAŽEN
DUVNJAK**

Digitalno potpisao: DRAŽEN DUVNJAK
DN: c=HR, o=DMD PROJEKT D.O.O.,
2.5.4.97=HR75316404694, l=KOSTRENA,
sn=DUVNJAK, givenName=DRAŽEN,
cn=DRAŽEN DUVNJAK,
serialNumber=HR94777537197.4.25
Datum: 2024.12.16 12:03:52 +01'00'

Direktor:

M.P.

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

SADRŽAJ

| | |
|--|-----------|
| 1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA | 2 |
| 1.1. IZVADAK..... | 2 |
| 2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA..... | 7 |
| 2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK..... | 7 |
| 2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o. | 9 |
| 3. UVOD | 10 |
| 3.1. ZADATAK..... | 10 |
| 3.2. OPĆI PODACI..... | 11 |
| 3.3. IDENTIFIKACIJA | 12 |
| 3.4. OPĆENITO | 13 |
| 3.5. LOKACIJA..... | 17 |
| 3.6. LEGALITET | 17 |
| 3.7. PROSTORNO-PLANSKA OBILJEŽJA | 18 |
| 3.8. OBILJEŽJA NEKRETNINE..... | 19 |
| 3.9. TEHNIČKI OPIS..... | 40 |
| 3.10. GEOMETRIJSKI PODACI..... | 46 |
| 4. ODABIR METODE PROCJENE..... | 47 |
| 4.1. OPĆENITO | 47 |
| 4.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM | 47 |
| 4.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST | 48 |
| 4.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST..... | 49 |
| 4.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM | 49 |
| 4.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM..... | 50 |
| 4.5. ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE | 51 |
| 4.6. RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA PERIOD 2022-2024. | 54 |
| 4.6. USPOREDNA ANALIZA REZULTATA I PROCJENA ZA 2025-2026.G..... | 58 |
| 4.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA | 60 |
| 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA..... | 61 |
| 5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- HOTEL ADRIATIC..... | 61 |
| 5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- DEPANDANSA PRIMORKA..... | 61 |
| 5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- DEPANDANSA MARINA | 62 |
| 5.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- DEPANDANSA RUŽA - PRIZEMLJE | 63 |
| 5.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- DEPANDANSA RUŽA – OSTATAK OBJEKTA | 64 |
| 5.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- RADIONICA UZ HOTEL ADRIATIC | 65 |
| 6. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK..... | 66 |
| 7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI..... | 67 |
| 8. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA | 68 |
| 10.1. OPĆI AKTI | 68 |
| 10.2. LITERATURA | 68 |
| 10.3. OSTALO | 68 |
| 9. PRILOZI..... | 69 |

| | | | |
|--|--|------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 1 |
|--|--|------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

1.1. IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040294614

OIB:

75316404694

TVRTKA:

4 DMD PROJEKT d. o. o. za građenje, trgovinu i usluge

4 DMD PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Kostrena (Općina Kostrena)
Glavani 76

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Vještačenje iz poslova građevinarstva
- 1 * - Izrada procjene opasnosti,
- 1 * - Ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima, i ispitivanja u radnom okolišu
- 1 * - Provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 1 * - Obavljanje poslova koordinatora zaštite na radu (koordinator I i koordinator II)
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - Pružanje usluga smještaja
- 1 * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - Ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl.
- 1 * - Turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 * - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom,

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 1 od 5

3333

| | | | |
|--|--|------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 2 |
|--|--|------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- 1 * - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
 - 1 * - Prijevoz za vlastite potrebe
 - 1 * - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
 - 1 * - Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
 - 1 * - Djelatnost iznajmljivanja plovila
 - 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
 - 1 * - Poslovanje nekretninama
 - 4 * - energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - provedba progama izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
 - 4 * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
 - 4 * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
 - 4 * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
 - 4 * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
 - 4 * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata katastarske izmjere
 - 4 * - izrada elaborata tehničke reambulacije
 - 4 * - izrada elaborata prevodenja katastarskog plana u digitalni oblik
 - 4 * - izrada elaborata prevodenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
 - 4 * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 2 od 5

| | | | |
|--|--|------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 3 |
|--|--|------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

PROJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- elaborata za potrebe pojedinačnog prevodenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina
- 4 * - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga
 - 4 * - tehničko vođenje katastra vodova
 - 4 * - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja
 - 4 * - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja
 - 4 * - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije
 - 4 * - izrada geodetskoga projekta
 - 4 * - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine
 - 4 * - izrada geodetskog situacijskog nacрта izgrađene građevine
 - 4 * - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja
 - 4 * - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja
 - 4 * - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije
 - 4 * - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta
 - 4 * - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja
 - 4 * - stručni nadzor nad:
 - 4 * - - izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga
 - 4 * - - tehničkim vođenjem katastra vodova
 - 4 * - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja
 - 4 * - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja
 - 4 * - - izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije
 - 4 * - - izradom geodetskoga projekta
 - 4 * - - iskolčenjem građevina i izradom elaborata iskolčenja građevine
 - 4 * - - izradom geodetskog situacijskog nacрта izgrađene građevine
 - 4 * - - geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja
 - 4 * - - praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja
 - 4 * - - izradom posebnih geodetskih podloga za

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 3 od 5

| | | | |
|--|--|------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 4 |
|--|--|------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJEKI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| | | zaštićena i štićena područja |
| 4 | * | - iznajmljivanje nekretnina |
| 4 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina |
| 4 | * | - provođenje energetske pregleda javne rasvjete |
| 4 | * | - izrada elaborata alternativnih sustava opskrbe energijom |
| 4 | * | - projektiranje i razvoj projekata obnovljivih izvora energije, održive gradnje i energetske učinkovitosti |
| 4 | * | - inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje |
| 4 | * | - tehničko ispitivanje i analiza |
| 4 | * | - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem |
| 4 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje zbijenosti stabilnosti i ostalih svojstava tla, nasipa i tamponskih slojeva |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje nosivosti, trajnosti i ostalih svojstava, konstruktivnih elemenata i građevinskih konstrukcija |
| 4 | * | - ispitivanje i kontrola kvalitete materijala u građevinarstvu i davanje završne ocjene kvalitete, ispitivanje sigurnosti konstrukcija i konstruktivnih elemenata u građevinarstvu, atestiranje materijala u građevinarstvu, uz izdavanje certifikata |
| 4 | * | - certificiranje sustava za proizvodnju građevinskog materijala |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje vodonepropusnosti, plinonepropusnosti i ostalih svojstava kanalizacijskih sustava, vodovoda i spremnika za fluide |
| 4 | * | - izrada procjembene elaborata |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša |
| 4 | * | - pružanje usluga u trgovini |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|--|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - jedini član d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - direktor |
| 4 | - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 4 od 5

| | | | |
|--|--|------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 5 |
|--|--|------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
31. listopada 2016.

- 4 Mirna Duvnjak, OIB: 62887297271
Kostrena, Glavani 76
4 - prokurist
4 - zastupa sukladno čl. 47 i 48 Zakona o trgovačkim
društvima, temeljem Odluke od 31. listopada 2016.

TEME LJNI KAPITAL:
4 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
2 Izjava o osnivanju sastavljena je 3. siječnja 2013. godine.
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. odredbe Izjave
izmijenjene su u cijelosti te je u potpunom tekstu
dostavljena u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. povećan je
temeljni kapital sa 10,00 kn za 19.990,00 kn na 20.000,00
kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:
Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja
eu 19.06.18 2017 01.01.17 - 31.12.17 GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt | Datum | Naziv suda |
|-------------------|------------|------------------------|
| 0001 Tt-12/7557-4 | 04.01.2013 | Trgovački sud u Rijeci |
| 0002 Tt-12/7557-5 | 07.01.2013 | Trgovački sud u Rijeci |
| 0003 Tt-12/7557-6 | 07.01.2013 | Trgovački sud u Rijeci |
| 0004 Tt-16/7113-2 | 11.11.2016 | Trgovački sud u Rijeci |
| eu / | 18.06.2014 | elektronički upis |
| eu / | 23.06.2015 | elektronički upis |
| eu / | 27.06.2016 | elektronički upis |
| eu / | 26.06.2017 | elektronički upis |
| eu / | 19.06.2018 | elektronički upis |

U Rijeci, 16. siječnja 2019.



Ovlaštena osoba

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 5 od 5

| | | | |
|--|--|------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 6 |
|--|--|------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/451

URBROJ: 514-03-03-02/01-24-06

Zagreb, 23. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dražena Duvnjaka, magistra inženjera građevinarstva iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- Dražen Duvnjak, magistar inženjer građevinarstva iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dražen Duvnjak, magistar inženjer građevinarstva iz Kostrene, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku potvrde Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije, Sveučilišta u Splitu o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva i stjecanju stručnog naziva diplomiranog inženjera građevinarstva koji naziv odgovara i izjednačen je akademskom nazivu magistra inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-333/2020 od 26. listopada 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



514|UPI710032401451|6

| | | | |
|--|--|-------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 7 |
|--|--|-------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Dražen Duvnjak, Kostrena, Glavani 76
2. Pismohrana-ovdje



| | | | |
|--|--|------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 8 |
|--|--|------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-334/2020-8

Broj: Rijeka, 30. studenog 2020.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak, dipl.ing.grad.

Obrazloženje

Pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-333/2020. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

- DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
- Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
- Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

| | | | |
|--|--|------------------------|---------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 9 |
|--|--|------------------------|---------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

3. UVOD

3. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju , OIB: 18048322611, Zagradi 39, 51513 Omišalj) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti zakupa nekretnina za iduće dvije godine i to za objekte:

HOTEL ADRIATIC, DEPANDANSE: MARINA, PRIMORKA I RUŽA TE RADIONICA I SPREMIŠTA UZ HOTEL ADRIATIC

koje se nalaze u Omišlju na adresi Zagradi 34,37,38 i 39A, Omišalj
na k.č.br. *1250, *1251/1, *1253, *882/1, *882/3 sve k.o. Omišalj

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti zakupa nekretnina temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta dana 22. 11. 2024. godine te utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupa nekretnina za iduće dvije godine.

Elaborat procjene zakupa služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera sa upravno-pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 10 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

3.2. OPĆI PODACI

Naručitelj : HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju, OIB: 18048322611,
Zagradi 39, 51513 Omišalj, o.Krk

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupa nekretnina

Svrha elaborata: Za potrebe Naručitelja

Nekretnina: Nekretnine u vlasništvu Naručitelja

Lokacija: Zagradi, 51513 Omišalj, o.Krk
k.č. *1250, *1251/1, *1253, *882/1, *882/3 sve k.o. Omišalj

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine: Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

Datum očevida: 22.11.2024.

Datum kakvoće: 22.11.2024.

Datum vrednovanja: 26.11.2024.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 11 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

3.3. IDENTIFIKACIJA

| | |
|--------------------------------|--|
| Općinski sud | Crikvenica |
| Zemljišnoknjižni odjel | Krk |
| Katastarska općina (ZK uložak) | Omišalj |
| Čestica (ZK uložak) | *1250, *1251/1, *1253, *882/1, *882/3 |
| Broj ZK uložka | 4539, 4540, 4541 i 4543 |
| Teret | Prema ZK uložku |
| Katastarska općina (Katastar): | Omišalj |
| Čestica (Katastar) | 1250/G, 1251/1G, 1253/G, 882/1G i 882/3G |
| Broj Posjedovnog lista | 1359 |
| Nekretnina: | Nekretnine u vlasništvu Naručitelja |
| Lokacija: | Zagradi 34,37,38 i 39A, 51513 Omišalj |
| Legalitet: | Da |
| Useljivost: | Potrebna ulaganja u određene objekte, prema opisu u nastavku elaborata |
| Opis lokacije: | <p>Predmetne nekretnine nalaze se na adresi: Zagradi 34,37,38 i 39, u Omišlju, na otoku Krku. Okolne nekretnine čine stambeni i ugostiteljski objekti. Kolni i pješački pristup zgradama nalazi se na istočnoj strani kompleksa i čini ga javna asfaltirana prometnica koja prolazi od središta mjesta do kompleksa.</p> <p>Parkiranje je omogućeno u neposrednoj blizini zgrada, na parkiralištima u sklopu kompleksa hotela.</p> |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 12 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

HOTEL ADRIATIC (k.č. *1251/1 k.o. Omišalj)

Predmetni objekt (Hotel Adriatic) nalazi se na adresi Zagradi 39A u Omišlju na otoku Krku, na k.č. *1251/1 k.o. Omišalj.

Pristup objektu je lokalnom asfaltiranom prometnicom koja dolazi iz centra mjesta Omišalj, sa istočne strane objekta. Parkiranje je omogućeno na parkiralištima u neposrednoj blizini objekta. Okolinu objekta čine popločani putovi i uređene zelene površine.

Nekretninu u naravi čini samostojeća zgrada razvedenog tlocrta.

Objekt se nalazi u neposrednoj blizini mora, na atraktivnoj lokaciji. Građen je 1966.-1967.godine te je više puta adaptiran: 1985. i 1997. godine. Tlocrt mu je razveden te se sastoji od 5 etaža: suterena, prizemlja i tri kata. U suterenu se nalaze: bar, kotlovnica, praonica rublja, servisi, skladišta te pomoćne prostorije. U prizemlju objekta nalazi se ulazni hall sa recepcijom. caffe bar, kavana, TV salon, blagovaonice, kuhinja sa pomoćnim prostorijama, sanitarni čvorovi, uredi, hladna komora te terasa koja je zatvorena aluminijskom stolarijom i natkrivena PVC tendom.

Komunikaciju među etažama čini centralno stepenište kod recepcije te bočno stepenište (prema suterenu). U objektu nije ugrađeno dizalo.

Na katovima objekta nalaze se smještajne jedinice i hodnici za komunikaciju te pomoćne prostorije za osoblje-spremačice. Objekt ima ukupno 75 soba (25 po katu). Sobe na južnom dijelu objekta imaju balkone dok ostale sobe imaju "francuske" balkone/prozore.

Svaka smještajna jedinica sastoji se od predprostora, sobe sa krevetom/ima te kupaonicom s tušom.

Apartmani uz gore navedeno imaju još jednu prostoriju – dnevnu sobu.

Cijelom podnom površinom hotela postavljen je tepison, osim naravno u sanitarijama, kuhinji i ostalim prostorijama u kojima se priprema ili poslužuje hrana, gdje se nalaze keramičke pločice.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 14 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

DEPANDANSA PRIMORKA (k.č. *1253 k.o. Omišalj)

Objekt Depandanse Primorka nalazi se na adresi Zagradi 37 u Omišlju, na otoku Krku, na k.č. *1253 k.o. Omišalj. U neposrednoj je blizini mora i hotela Adriatic. Izgrađen je 1968.godine. Pristup objektu je lokalnom asfaltiranom prometnicom koja dolazi iz centra mjesta Omišalj, sa istočne strane kompleksa. Parkiranje je omogućeno na parkiralištima u neposrednoj blizini objekta. Okolinu objekta čine popločani putovi i uređene zelene površine.

Predmetni objekt je samostojeći koji se sastoji od četiri etaže: prizemlja i tri kata. Vertikalnu komunikaciju čine: stubište oko lifta i lift.

U prizemlju se nalaze ulazni hall sa recepcijom, prostor za masažu i smještajne jedinice (sobe) a na katovima hodnici i smještajne jedinice (sobe). Sve smještajne jedinice na katovima ovog objekta imaju balkon.

Ukupan broj soba iznosi 119 soba.

DEPANDANSA MARINA (k.č. *1250 k.o. Omišalj)

Objekt Depandanse Marina nalazi se na adresi Zagradi 38 u Omišlju, na otoku Krku. U neposrednoj je blizini mora i hotela Adriatic. Izgrađen je 1968.-1969.godine. Pristup objektu je lokalnom asfaltiranom prometnicom koja dolazi iz centra mjesta Omišalj, sa istočne strane kompleksa. Parkiranje je omogućeno na parkiralištima u neposrednoj blizini objekta. Okolinu objekta čine popločani putovi i uređene zelene površine.

Predmetni objekt je samostojeći koji se sastoji od četiri etaže: prizemlja i tri kata. Vertikalnu komunikaciju čine: stubište oko lifta i lift.

U prizemlju objekta se nalaze ulazni hall, recepcija i smještajne jedinice (sobe sa kupaonicom) a na katovima hodnici i smještajne jedinice (sobe sa kupaonicom). Sve smještajne jedinice na katovima ovog objekta imaju balkon.

Ukupan broj soba iznosi 120 soba.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 15 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

DEPANDANSA RUŽA (k.č. *882/1 k.o. Omišalj)

Objekt Depandanse Ruža nalazi se na šetnici uz more, na adresi Zagradi 34 u Omišlju na otoku Krku. Čini ga samostojeća zgrada koja se sastoji od prizemlja i tri kata. U prizemlju objekta nalazi se pizzeria "Ruža" koja je u funkciji u ljetnoj sezoni. Ostali dio objekta (sobe i sanitarni čvorovi na katovima) nije u funkciji već godinama jer je devastiran. Uvijet za korištenje je prethodno ulaganje u njegovu obnovu.

SKLADIŠTE, RADIONICA (k.č. *882/3 k.o. Omišalj)

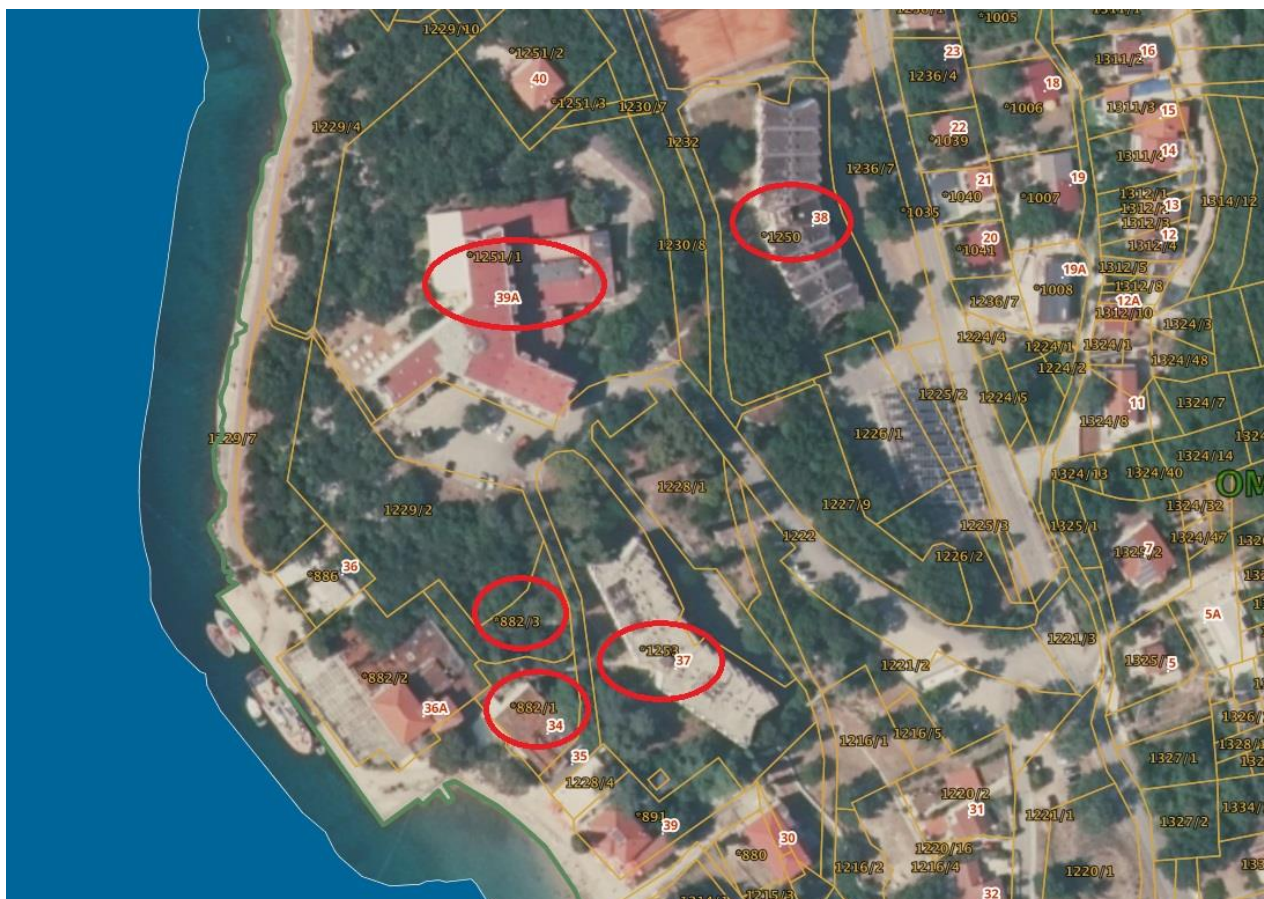
Predmetni objekt je samostojeća prizemnica koja se sastoji od nekoliko prostorija u nizu koje se u sadašnjem stanju koriste kao spremišta. Objekt je u dotrajalom stanju te mu je potrebna obnova.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 16 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

3.5. LOKACIJA

Predmet ove procjene su nekretnine koje čine dio kompleksa Hoteli Omišalj. Smještene su u neposrednoj blizini mora, na predjelu Zagradi u mjestu Omišalj na otoku Krku. Prometna povezanost sa ostatkom otoka i kopnom je vrlo dobra zbog blizine Krčkog mosta i međunarodne zračne luke Rijeka.



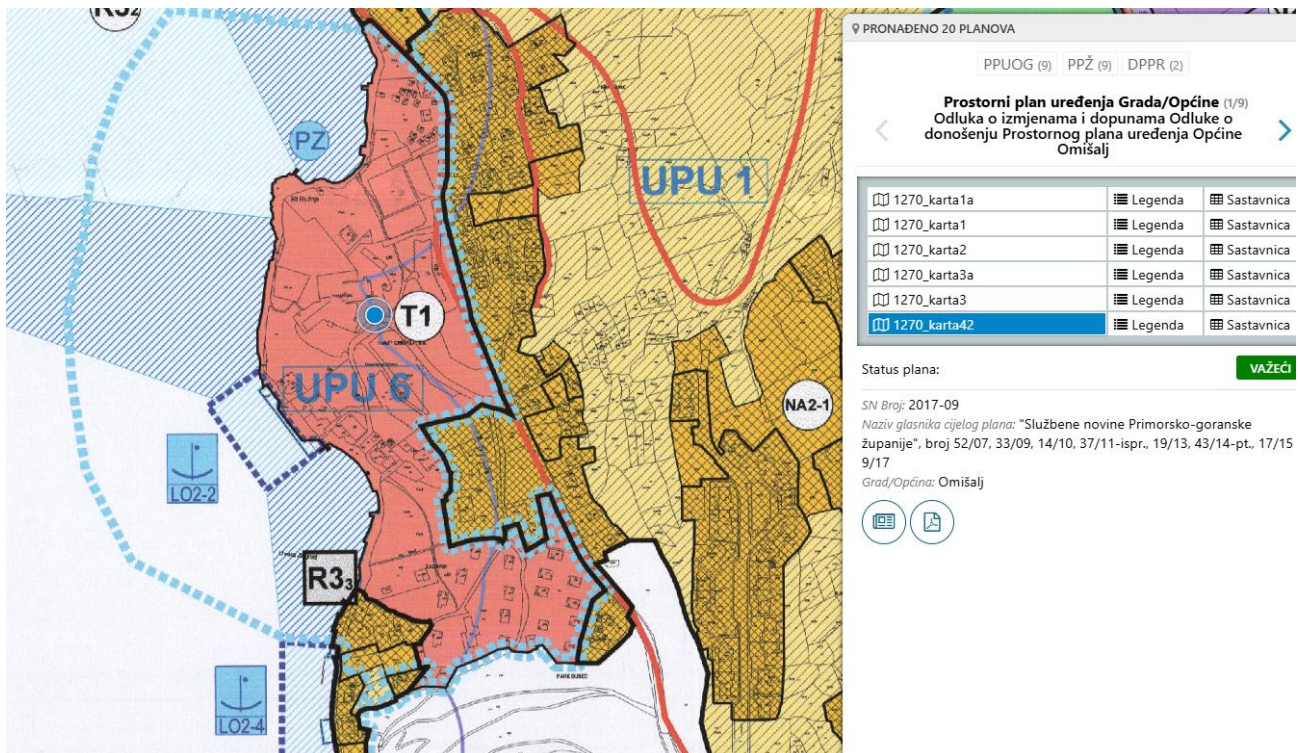
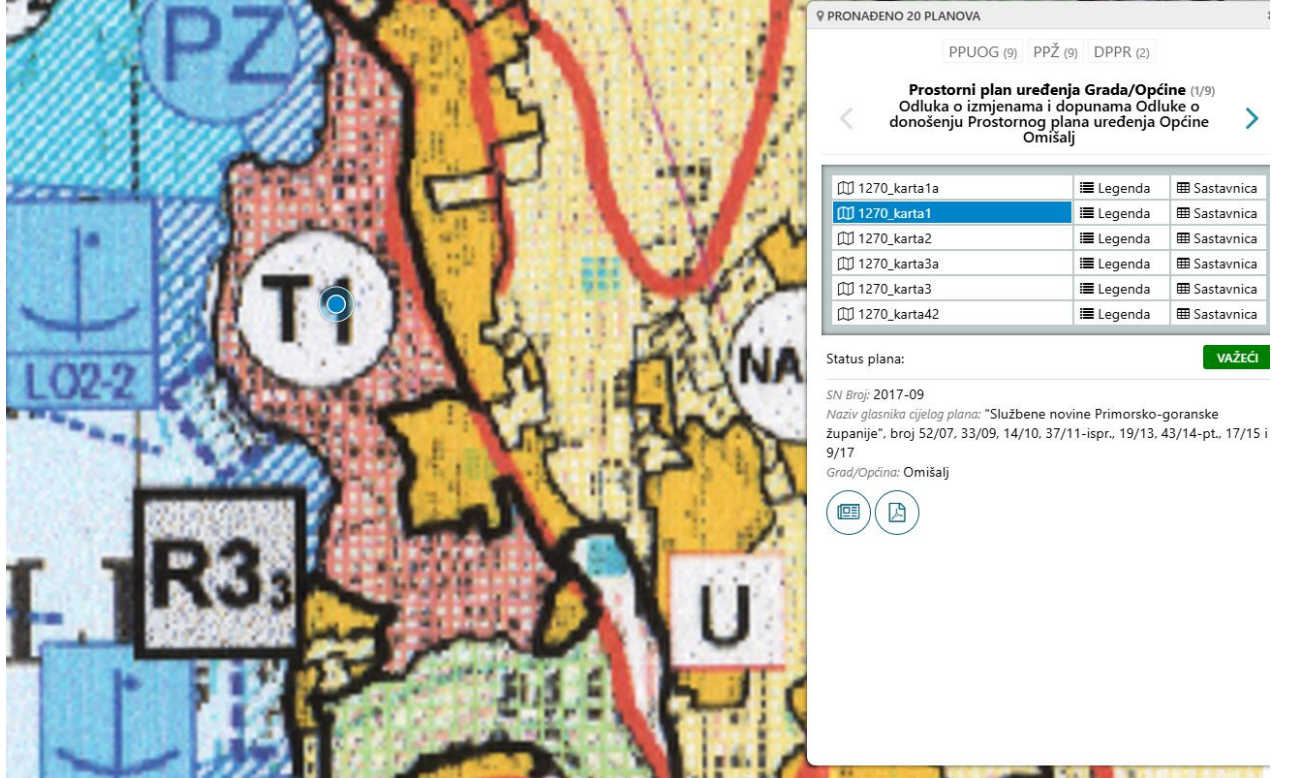
3.6. LEGALITET

Predmetni objekti su izgrađeni 1966.-1969. godine te se smatraju legalnima.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 17 |
|--|--|-------------------------|----------|

3.7. PROSTORNO-PLANSKA OBILJEŽJA

Prema Prostornom planu uređenja Općine Omišalj, objekti se nalaze unutar zone turističke namjene T1 – Hoteli Omišalj.



| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

3.8. OBILJEŽJA NEKRETNINE

HOTEL ADRIATIC (k.č. *1251/1 k.o. Omišalj)

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Zagradi 39A u mjestu Omišalj na otoku Krku i čini centralni dio kompleksa Hoteli Omišalj. U neposrednoj je blizini mora i okružena je zelenim površinama. Objekt je samostojeća zgrada razvedenog oblika koja se gradila 1966.-1967.godine. Naknadno se obnavljala 1985.godine (unutarnje uređenje i fasada) te 1997.godine (centralno grijanje i unutarnje uređenje).

Pristup objektu je putem asfaltirane lokalne prometnice iz centra mjesta a parkiranje vozila omogućeno je na parkiralištu ispred objekta.

Objekt se sastoji od sutrena, prizemlja i 3 kata te je kategoriziran kao hotel sa 2 **, održavan je i u funkciji. Vertikalnu komunikaciju između etaža čine unutarnja stubišta.



| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 19 |
|--|--|-------------------------|----------|

DMD PROJEKT d.o.o.
Glavani 76, 51221 Kostrena

STALNI SUDSKI VJEŠTAK :
Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif.

PROCJENA VRIJEDNOSTI
ZAKUPA NEKRETNINE

BR. ELABORATA:
140/2024

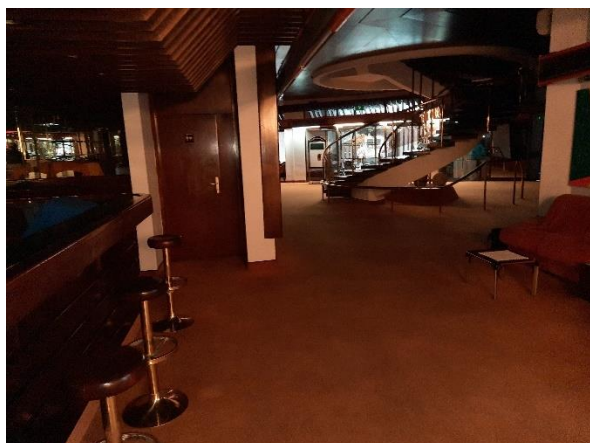


NARUČITELJ:
HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju

NEKRETNINE U VLASNIŠTVU
NARUČITELJA

DATUM:
studen 2024.

list: 20





DMD PROJEKT d.o.o.
Glavani 76, 51221 Kostrena

STALNI SUDSKI VJEŠTAK :
Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif.

PROCJENA VRIJEDNOSTI
ZAKUPA NEKRETNINE

BR. ELABORATA:
140/2024



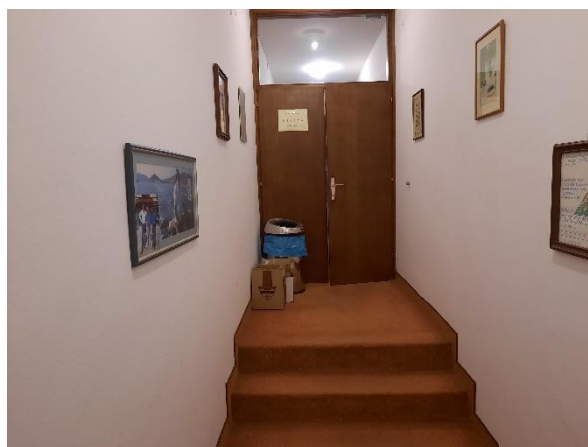
NARUČITELJ:
HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju

NEKRETNINE U VLASNIŠTVU
NARUČITELJA

DATUM:
studen 2024.

list: 23



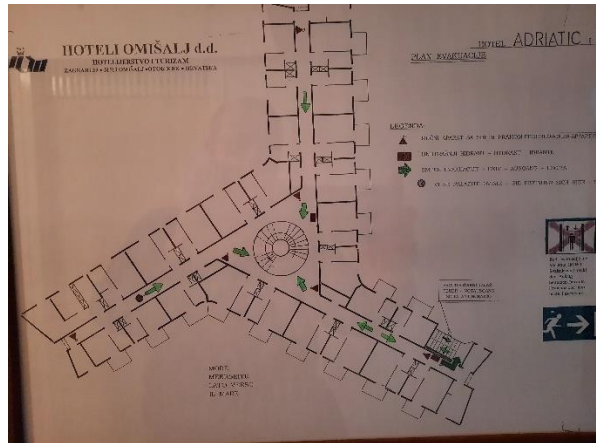


DMD PROJEKT d.o.o.
Glavani 76, 51221 Kostrena

STALNI SUDSKI VJEŠTAK :
Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif.

PROCJENA VRIJEDNOSTI
ZAKUPA NEKRETNINE

BR. ELABORATA:
140/2024



NARUČITELJ:
HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečajju

NEKRETNINE U VLASNIŠTVU
NARUČITELJA

DATUM:
studeni 2024.

list: 26



| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

DEPANDANSA PRIMORKA (k.č. *1253 k.o. Omišalj)

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Zagradi 37 u mjestu Omišalj na otoku Krku i dio je kompleksa Hoteli Omišalj. Nalazi se jugoistočno od Hotela Adriatic. Pristup mu je putem lokalne asfaltirane prometnice a parkiranje omogućeno u neposrednoj blizini objekta.

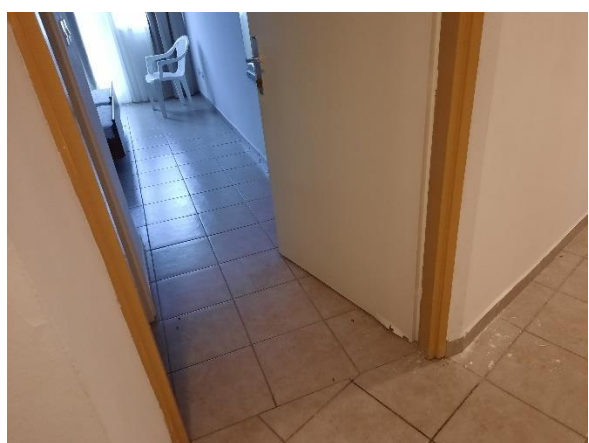
Objekt se sastoji od prizemlja i 3 kata te je kategoriziran sa 2 **, slabije održavan ali je u funkciji.

Vertikalnu komunikaciju između etaža čine stubište i lift.



| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 28 |
|--|--|------------------------|----------|





| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|



DEPANDANSA RUŽA (k.č. *882/1 k.o. Omišalj)

Objekt Depandanse Ruža nalazi se na šetnici uz more, na adresi Zagradi 34 u Omišlju na otoku Krku, južno od Hotela Adriatic. Čini ga samostojeća zgrada koja se sastoji od prizemlja i tri kata. U prizemlju objekta nalazi se pizzeria "Ruža" koja je u funkciji u ljetnoj sezoni. Ostali dio objekta (sobe i sanitarni čvorovi na katovima) se ne koristi tj. nije u funkciji već godinama jer je devastiran. Uvijek za korištenje je prethodno ulaganje u njegovo adaptaciju.



| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studenj 2024. | list: 31 |
|--|--|-------------------------|----------|

DMD PROJEKT d.o.o.
Glavani 76, 51221 Kostrena

STALNI SUDSKI VJEŠTAK :
Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif.

PROCJENA VRIJEDNOSTI
ZAKUPA NEKRETNINE

BR. ELABORATA:
140/2024



NARUČITELJ:
HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju

NEKRETNINE U VLASNIŠTVU
NARUČITELJA

DATUM:
studen 2024.

list: 32





| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

DEPANDANSA MARINA (k.č. *1250 k.o. Omišalj)

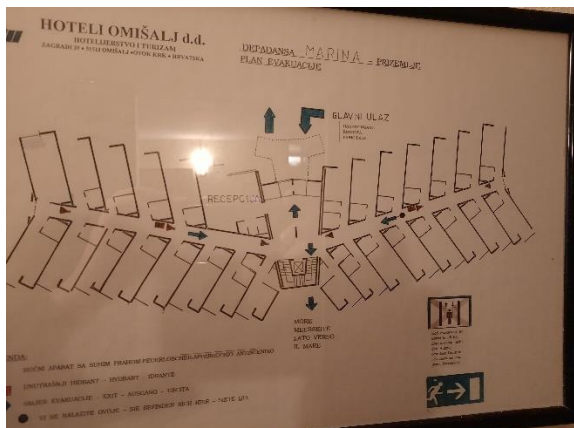
Objekt Depandanse Marina nalazi se na adresi Zagradi 38 u Omišlju, na otoku Krku i dio je kompleksa Hoteli Omišalj. Nalazi se sjeveroistočno od Hotela Adriatic. Izgrađen je 1968.-1969.godine. Pristup objektu je lokalnom asfaltiranom prometnicom koja dolazi iz centra mjesta Omišalj. Parkiranje je omogućeno na parkiralištima u neposrednoj blizini objekta. Okolinu objekta čine popločani putovi i uređene zelene površine.

Predmetni objekt je samostojeći koji se sastoji od četiri etaže: prizemlja i tri kata kategoriziran sa 2 ** i trenutno se ne koristi.

Vertikalnu komunikaciju čine: stubište oko lifta i lift.



| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 35 |
|--|--|-------------------------|----------|







| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

RADIONICA I SKLADIŠTE (k.č. *1251/1 k.o. Omišalj)

Predmetni objekt je samostojeća prizemnica sa jednostrešnim kosim krovom koja se sastoji od nekoliko prostorija u nizu koje se trenutno koriste kao spremišta. Objekt je u dotrajalom stanju te mu je potrebna adaptacija.



| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 39 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

3.9. TEHNIČKI OPIS

HOTEL ADRIATIC (k.č. *1251/1 k.o. Omišalj)

| | |
|-------------------------------|---|
| Tehnički opis na dan očevida: | 22.11.2024. |
| Godina gradnje: | 1966.-1967.godina 1985. g. – un.uređenje i fasada, 1997.g. – centralno grijanje i un.uređenje |
| Katnost građevine: | Suteren + Prizemlje + 3 Kata |
| Namjena: | turistička |
| Konstrukcija zgrade | |
| Temelji: | armiranobetonski |
| Nosiva konstrukcija: | armiranobetonska sa ispunama blok opekom |
| Međukatna konstrukcija: | polumontažne ab ploče |
| Krovna konstrukcija: | ravni krov, ab ploča sa izolacijom i kulir ploče |
| Pregradni zidovi: | blok opeka |
| Vanjski otvori: | u sutereu i prizemlju aluminijski, na katovima drveni sa jednostrukim ostakljenjem i drvenim griljama |
| Pročelja: | Ožbukano, bojano |
| Limarija: | pocinčani lim |
| Unutarnja obrada podovi: | tepison, keramika, terazzo |
| zidovi: | Ožbukani i oličeni |
| stropovi: | Ožbukani, oličeni, u prizemlju spuštene i sa |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 40 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

drvenim elementima - lamperijom

unutarnja stolarija:

Drvena, djelomično aluminijski profili

grijanje:

centralno grijanje – vlastita kotlovnica

klimatizacija:

klima uređaji u prizemlju (recepција i prostorije
za posluživanje hrane)

oprema sanitarnih čvorova:

keramički umivaonik, pisoar, wc školjka sa
vodokotlićem, tuš kada

PRIKLJUČCI:

NN mrežu: Da
vodoopskrba: Da
odvodnja: Da

telefon: Da

OKUĆNICA : uređena, održavana

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 41 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

DEPANDANSA PRIMORKA (k.č. *1253 k.o. Omišalj)

| | |
|-------------------------------|---|
| Tehnički opis na dan očevida: | 22.11.2024. |
| Godina gradnje: | 1968.godina (1999.g – podne obloge lift) |
| Katnost građevine: | Prizemlje + 3 Kata |
| Namjena: | turistička |
| Konstrukcija zgrade | |
| Temelji: | armiranobetonski |
| Nosiva konstrukcija: | armiranobetonska sa ispunama blok opekom |
| Međukatna konstrukcija: | polumontažne ab ploče |
| Krovna konstrukcija: | ravni krov, ab ploča sa izolacijom i kulir ploče |
| Pregradni zidovi: | blok opeka |
| Vanjski otvori: | u prizemlju djelomično aluminijski, na katovima drveni sa jednostrukim ostakljenjem, bez zaštite |
| Pročelja: | Ožbukano, terabona, bojano |
| Limarija: | pocinčani lim |
| Unutarnja obrada podovi: | keramika, kamene ploče |
| zidovi: | Ožbukani i oličeni, u sanitarijama ker. pločice |
| stropovi: | Ožbukani, oličeni |
| unutarnja stolarija: | Drvena |
| grijanje: | - |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 42 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

klimatizacija: -

oprema sanitarnih čvorova: keramički umivaonik, wc školjka sa vodokotlićem,
tuš ili ležeća kada

PRIKLJUČCI:

NN mrežu: Da
vodoopskrba: Da
odvodnja: Da

telefon: Da

OKUĆNICA : uređena, održavana

DEPANDANSA MARINA (k.č. *1250 k.o. Omišalj)

Tehnički opis na dan očevida: 22.11.2024.

Godina gradnje: 1968.-1969.godina (1999.g. podne obloge ,lift)

Katnost građevine: Prizemlje + 3 Kata

Namjena: turistička

Konstrukcija zgrade

Temelji: armiranobetonski

Nosiva konstrukcija: armiranobetonska sa ispunama blok opekom

Međukatna konstrukcija: polumontažne ab ploče

Krovna konstrukcija: ravni krov, ab ploča sa izolacijom i kulir ploče

Pregradni zidovi: blok opeka

Vanjski otvori: u prizemlju djelomično aluminijski, na katovima

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 43 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

| | |
|----------------------------|---|
| | drveni sa jednostrukim ostakljenjem, bez zaštite |
| Pročelja: | Ožbukano, bojano |
| Limarija: | pocinčani lim |
| Unutarnja obrada podovi: | tepison, kamene ploče, keramika |
| zidovi: | Ožbukani i oličeni, u sanitarijama ker.pločice |
| stropovi: | Ožbukani, oličeni |
| unutarnja stolarija: | Drvena |
| grijanje: | centralno grijanje – vlastita kotlovnica |
| klimatizacija: | klima uređaji u prizemlju (recepција i prostorije za posluživanje hrane) |
| oprema sanitarnih čvorova: | keramički umivaonik, wc školjka sa vodokotlićem, tuš kada |

PRIKLJUČCI:

NN mrežu: Da
vodoopskrba: Da
odvodnja: Da

telefon: Da

OKUĆNICA : uređena, održavana

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 44 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

DEPANDANSA RUŽA (k.č. *882/1 k.o. Omišalj)

| | |
|-------------------------------|---|
| Tehnički opis na dan očevida: | 22.11.2024. |
| Godina gradnje: | 1930.g. |
| Katnost građevine: | Prizemlje + 3 Kata |
| Namjena: | turistička/ugostiteljska |
| Konstrukcija zgrade | |
| Temelji: | armiranobetonski |
| Nosiva konstrukcija: | masivna. Kameni blokovi i opeka |
| Međukatna konstrukcija: | drveni grednik sa ispunom |
| Krovna konstrukcija: | ravni i dvostrešni kosi krov, crijep kao pokrov |
| Pregradni zidovi: | opeka |
| Vanjski otvori: | u prizemlju aluminijski (pizzeria), na katovima drveni sa jednostrukim ostakljenjem i griljama |
| Pročelja: | Ožbukano, bojano |
| Limarija: | pocinčani lim |
| Unutarnja obrada podovi: | keramika, tepison |
| zidovi: | Ožbukani i oličeni, u sanitarijama ker.pločice |
| stropovi: | Ožbukani, oličeni |
| unutarnja stolarija: | Drvena |
| grijanje: | centralno grijanje |
| klimatizacija: | klima uređaji u prizemlju (recepција i prostorije za posluživanje hrane) |
| oprema sanitarnih čvorova: | keramički umivaonik, wc školjka sa vodokotlićem, tuš kada |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 45 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

3.10. GEOMETRIJSKI PODACI

Površina katastarskih čestica i građevina – podaci dobiveni od Naručitelja:

1. HOTEL ADRIATIC (k.č. *1251/1 k.o. Omišalj)

Površina čestice = 6.150,00 m².

Ukupna bruto površina građevine je 5.220,00 m².

Ukupna neto površina građevine je 4.350,00 m².

2. DEPANDANSA PRIMORKA (k.č. *1253 k.o. Omišalj)

Površina čestice = 2.784,00 m².

Ukupna bruto površina građevine je 3.150,00 m².

Ukupna neto površina građevine je 2.625,00 m².

3. DEPANDANSA MARINA (k.č. *1250 k.o. Omišalj)

Površina čestice = 2.875,00 m².

Ukupna bruto površina građevine je 3.132,00 m².

Ukupna neto površina građevine je 2.610,00 m².

4. DEPANDANSA RUŽA (k.č. *882/1 k.o. Omišalj)

Površina čestice = 559,00 m².

Ukupna bruto površina građevine je 889,36 m².

Ukupna neto površina građevine je 791,60 m².

5. RADIONICA UZ HOTEL ADRIATIC

Ukupna bruto površina građevine je 120 m².

Ukupna neto površina građevine je 96,00 m².

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 46 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

4. ODABIR METODE PROCJENE

4.1. OPĆENITO

Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njezine vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u razmatranje moguće utjecaje u budućem vremenu. Procjenitelj vrijednosti nekretnine ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodajnu tržišnu cijenu nekretnine. Prilikom izrade procjene, odnosno određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo način ili metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, a na temelju elemenata koji tu vrijednost određuju.

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost...)
- zakonska regulativa, slobodno tržište
- socijalno-gospodarski elementi
- zasićenost, ponuda-potražnja
- legalitet, usklađenost

4.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost). Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 47 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema pouzdanih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

4.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 48 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

4.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 49 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

4.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 50 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

4.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu i namjenu predmetnih nekretnina te s obzirom na zadatak dostavljen od strane Naručitelja gdje je potrebno odrediti tržišnu vrijednost mjesečnog zakupa nekretnina za iduće dvije godine izvršen je pregled svih objekata, proučena dostavljena dokumentacija te su prikupljeni potrebni podaci za izradu ovog Procjemenog elaborata.

Obzirom na vrstu, stanje i lokaciju predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno proučavanje službenih raspoloživih podataka o eventualnom zakupu nekretnina slične namjene. U informacijskom sustavu eNekretnine ne postoje službeno evidentirani podaci sličnih nekretnina temeljem kojih bi se izvršila usporedba i odredila realna mjesečna vrijednost zakupa za ovakvu vrstu nekretnina. Pod sličnim nekretninama podrazumijevaju se objekti iste ili slične namjene (turistički smještaj), kategorije smještaja (2*), površine u zakupu, sličnog položaja (u blizini mora) te sličnog općeg stanja nekretnina (dotrajale nekretnine sa potrebnim ulaganjem).

Uz sve navedeno, iako ne utječe na samu kakvoću mora, blizina i pogled na terminal Omišalj svakako utječe na turističke potencijale predmetnih nekretnina.

Imajući u vidu sve prethodno navedeno, evidentirane cijene zakupa, u informacijskom sustavu eNekretnine, poslovnih prostora i nekretnina poslovne namjene zbog svoje površine, namjene i same lokacije nisu iskoristive za ovu svrhu.

Sukladno Zakonu o metodama procjene vrijednosti nekretnina gdje je navedeno:

(Čl.3.) Ovak Zakon primjenjuje se i prilikom procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište. U takvim slučajevima vrijednost nekretnine procjenjuje se na temelju tržišnih modela.

te

40. tržišni model je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina

Za ove nekretnine zasigurno postoji tržište ali budući da ne postoje službeni i pouzdani podaci temeljem kojih bi se napravila realna procjena vrijednosti mjesečnog zakupa predmetnih nekretnina, uzimajući u obzir sve prethodno nabrojane specifičnosti, iskorišteni su, jedini dostupni podaci koji su bili na raspolaganju a koji mogu dati približno realnu sliku o sadašnjem potencijalu predmetnih nekretnina, odnosno, o realnoj vrijednosti mjesečnog zakupa a radi se o podacima postignutih prihoda iz ove i prethodne dvije godine (2022.-2023). koji su prikazani u nastavku elaborata.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 51 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

U analizi dostavljenih podataka uzeto je u obzir stanje objekata i rezultati poslovanja, te da svi ovi objekti u naravi čine povezanu cjelinu vezano za samo poslovanje, radnu snagu, organizaciju, upravljanje, oglašavanje itd.

Prilikom procjene mjesečnog zakupa temeljem rezultata poslovanja iz prethodnih godina na odgovarajući način uz određene prilagodbe korištena je prihodovna metoda. Budući je temeljni problem prihodovne metode poznavanje, odnosno, prognoza čistih godišnjih prihoda u ovom slučaju se prilično pouzdano (temeljem prošlih rezultata) može odrediti čisti godišnji prihod, uzimajući u obzir ukupni prihod i sve troškove koji u poslovanju nastaju. Prilikom izračuna u nastavku podrazumijevalo se nešto efikasnije i učinkovitije upravljanje nekretninama u budućnosti u smislu pravovremene pripreme za iduće turističke sezone tj. oglašavanja, pripreme objekata, radne snage itd. te stavljanja u funkciju Depandanse Marina koja zahtjeva određena ulaganja.

Kako je naglašeno, sve ove nekretnine u naravi čine jednu povezanu cjelinu te je za očekivati da će se, efikasnijim načinom upravljanja, ukupni materijalni troškovi, troškovi gospodarenja, radne snage i usluga, u ukupnom postotku u odnosu na prihode u određenoj mjeri smanjiti.

Vezano za same objekte, može zaključiti sljedeće:

Hotel Adriatic – centralni objekt koji je bio u funkciji svih prethodnih godina. Opće stanje objekta je dotrajalo sa potrebnom obnovom i modernizacijom ali funkcionalno. U sklopu hotela nalaze se i ugostiteljski sadržaji (caffe bar, kavana, restoran...). Za ovaj objekt dostupni su podaci poslovanja od zadnje tri godine te je na temelju tih podataka izračunat ukupan čisti godišnji prihod koji je bio osnova za izračun realne tržišne vrijednosti zakupa ovog objekta imajući u vidu sadašnje stanje.

Depandansa Primorka – opće stanje objekta je dotrajalo sa potrebnom obnovom i modernizacijom. Objekt se bio u funkciji zadnje dvije sezone ali dio objekta tj. dio zadnje etaže se nije koristio. Prilikom procjene mjesečnog zakupa korišteni su podaci poslovanja iz zadnje dvije godine, imajući u vidu mogućnost određenog poboljšanja rezultata uz prethodna manja ulaganja.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 52 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

Depandansa Marina – opće stanje objekta je dotrajalo sa potrebnom obnovom i modernizacijom. Predmetni objekt se ne koristi već nekoliko godina, ali obzirom na stanje nižih etaža (tj. osim zadnje etaže) uz određena ulaganja koja su, uz ostale troškove, dodatno predviđena u ovoj procjeni objekt se može dovesti u funkcionalno stanje. Obzirom na sličnost objekta sa Depandansom Primorka, korišteni su rezultati poslovanja Depandanse Primorka uz određene prilagodbe da bi se dobila realna vrijednost mjesečnog zakupa.

Depandansa Ruža – opće stanje objekta, osim prizemlja koji se koristi u ugostiteljske svrhe, je dotrajalo sa potrebnom obnovom i modernizacijom. Predmetni objekt, odnosno, gornje tri etaže nisu u funkcionalnom stanju, te se prema procjeni temeljem očevida, ove etaže ne mogu koristiti u svrhu smještaja bez većih ulaganja koja zahtjevaju pripremu projektne dokumentacije, izvođenja radova većeg opsega itd. Procjena mjesečnog zakupa ovog objekta određena je na način da je zasebno procijenjena vrijednost mjesečnog zakupa ugostiteljskog objekta u prizemlju koji je u funkcionalnom stanju a obzirom na namjenu i površinu ovog prostora, procjena je izvršena poredbenom metodom sa poslovnim prostorima slične površine u Gradovima / Općinama istog indeksa razvijenosti kao i Omišalj, obzirom da na prostoru Omišlja ne postoje evidentirani zakupi sličnih poslovnih prostora.

Nadalje, gornje tri etaže, uz određena nužna ulaganja u kratkoročnom periodu se mogu koristiti eventualno kao skladišni ili pomoćni prostor u druge svrhe, te su na taj način i procijenjeni.

Zbrojem ove dvije vrijednosti, dobila se ukupna vrijednost mjesečnog zakupa cijele nekretnine.

Radionica uz Hotel Adriatic – radi se o pomoćnom objektu koji se u trenutnom stanju koristi kao skladišni prostor. Imajući u vidu trenutnu namjenu, objekt je dotrajao ali u funkcionalnom stanju. Procjena mjesečnog zakupa ovog objekta izvršena je poredbenom metodom sa skladišnim prostorima slične površine u Gradovima / Općinama istog indeksa razvijenosti kao i Omišalj, obzirom da na prostoru Omišlja ne postoje evidentirani zakupi prostora slične namjene.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 53 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

4.6. RAČUN DOBITI I GUBITKA ZA PERIOD 2022-2024.

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju

Zagradi 39
51513 OMIŠALJ

Omišalj, 14.11.2024.

RAČUN DOBITI I GUBITKA 01.01.-31.12.2023.

| Red. br. | Opis | EUR |
|----------|---|------------------|
| 1. | Prihodi od pansiona | 1.012.992 |
| 2. | Prihodi od vanpansiona | 26.875 |
| 3. | Prihodi od šankova | 18.127 |
| 4. | Prihodi od najмова (bungalovi i poslovni prostori) | 34.924 |
| 5. | Prihodi od pranja rublja | 147 |
| 6. | Ostali prihodi | 12.881 |
| 6.1. | Prihodi od naplata vrijednosno usklađenih potraživanja iz prethodnih godina (ovrhe) | 3.306 |
| 6.2. | Prihodi iz prethodnih godina | 0 |
| 6.3. | Prefakturirani troškovi (električna energija i voda) | 9.563 |
| 6.4. | Prihodi od naplate šteta (Croatia osiguranje) | 0 |
| 6.5. | Prihodi od preračunavanja u € i zaokruživanja | 12 |
| 7. | Prihod od kamata po viđenju | 274 |
| 8. | Prihod od drž. potpora za električnu energiju | 33.685 |
| I | UKUPNO PRIHODI | 1.139.905 |
| 9. | Materijalni troškovi (materijal, energija, sitan inventar) | 277.778 |
| 9.1. | Materijal (hrana i piće) | 149.600 |
| 9.2. | Uredski materijal | 1.610 |
| 9.3. | Materijal za čišćenje i održavanje, potrošni mat., ukrasno bilje | 16.500 |
| 9.4. | Sitan inventar | 4.372 |
| 9.5. | Materijal za održavanje opreme i objekata | 4.798 |
| 9.6. | Električna energija | 71.148 |
| 9.7. | Gorivo (plin, ulje za loženje, benzin i dizel gorivo) | 29.749 |
| 10. | Troškovi usluga | 168.535 |
| 10.1. | Telefoni internet, poštanske i prijevozne usluge | 6.187 |
| 10.2. | Troškovi studentskog i učeničkog servisa | 17.068 |
| 10.3. | Usluge tekućeg održavanja i zaštite na radu | 61.540 |
| 10.4. | Troškovi, registracije prijevoznih sredstava | 294 |
| 10.5. | Usluge zakupa (spremnik za plin) | 119 |
| 10.6. | Usluge promidžbe i sponzorstva | 680 |
| 10.7. | Troškovi drugih dohodaka (stečajni upravitelj) | 222 |
| 10.8. | Intelektualne usluge (konzultantske, računovodstvene i odvjetničke usluge) | 12.060 |
| 10.9. | Komunalne usluge (komunalna i vodna naknada, odvoz otpada, voda, deratizacija, dimnjačarske usl.) | 64.398 |
| 10.10. | Usluge kontrole kvalitete i atestiranja | 143 |
| 10.11. | Ostali troškovi usluga (provizije NEXI i BOOKING.COM) | 5.800 |
| 10.12. | Ostali nespomenuti troškovi usluga | 23 |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 54 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

| Red. br. | Opis | EUR |
|----------|--|------------------|
| 11. | Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi, otpremnine, nagrade, prijevoz, prehrana) | 525.605 |
| 12. | Amortizacija | 456.676 |
| 13. | Ostali troškovi | 43.389 |
| 13.1. | Reprezentacija | 285 |
| 13.2. | Premije osiguranja | 28.514 |
| 13.3. | Troškovi platnog prometa | 1.812 |
| 13.4. | Članarine (TZ, autoklub) | 1.035 |
| 13.5. | Spomenička renta | 8.288 |
| 13.6. | Ostali porezi i pristojbe | 531 |
| 13.7. | Troškovi prava korištenja (HRT, certifikati) | 2.926 |
| 14. | Zatezne kamate | 201 |
| 15. | Ostali nespomenuti troškovi (liječnički pregledi, stručno obrazovanje, ZAMP, otpisi) | 4.979 |
| II | UKUPNO RASHODI | 1.477.162 |
| III | DOBITAK / GUBITAK | -337.258 |
| IV | DOBITAK / GUBITAK BEZ AMORTIZACIJE | 119.418 |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 55 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju
ZAGRAĐI 39
51513 OVIŠALU

RAČUN DOBITI I GUBITKA 01.01.-31.12.2024.

| Red. br. | Opis | U EUR | | | | UKUPNO 2024. g. |
|----------|---|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| | | Ostvareno 01.01.-30.09.2024. | Procjena 10.2024. | Procjena 11.2024. | Procjena 12.2024. | |
| 1. | Prihodi od pansiona | 512.253 | 6.062 | 0 | 0 | 518.314 |
| 2. | Prihodi od vanpansiona | 292 | 0 | 0 | 0 | 292 |
| 3. | Prihodi od šankova | 4.273 | 0 | 0 | 0 | 4.273 |
| 4. | Prihodi od najмова (bungalovi i poslovni prostori) | 31.819 | 2.675 | 672 | 672 | 35.838 |
| 5. | Prihodi od pranja rublje | 138 | 0 | 0 | 0 | 138 |
| 6. | Ostali prihodi | 17.863 | 1.789 | 2.185 | 2.185 | 24.023 |
| | Prihodi od naplata vrijednosno usklađenih potraživanja iz prethodnih godina (ovrhe) | 3.980 | 389 | 385 | 385 | 5.139 |
| 6.2. | Prihodi iz prethodnih godina | 2.000 | 0 | 0 | 0 | 2.000 |
| 6.3. | Prefakturirani troškovi (električna energija i voda) | 9.584 | 1.400 | 1.800 | 1.800 | 14.584 |
| 6.4. | Prihodi od naplate šteta (Croatia osiguranje) | 2.300 | 0 | 0 | 0 | 2.300 |
| 7. | Prihod od kamata po viđenju | 397 | 0 | 0 | 140 | 537 |
| 8. | Prihod od drž. potpora za električnu energiju | 21.280 | 1.195 | 1.124 | 1.330 | 24.929 |
| I | UKUPNO PRIHODI | 588.315 | 11.721 | 3.981 | 4.327 | 608.344 |
| 9. | Materijalni troškovi (materijal, energija, sitan inventar) | 103.017 | 2.967 | 2.416 | 4.814 | 113.214 |
| 9.1. | Materijal (hrana i piće) | 44.144 | | | | 44.144 |
| 9.2. | Uredski materijal | 360 | | | | 360 |
| 9.3. | Materijal za čišćenje i održavanje, ukrasno bilje | 109 | | | | 109 |
| 9.4. | Sitan inventar | 13 | | | | 13 |
| 9.5. | Električna energija | 44.728 | | | | 44.728 |
| 9.6. | Gorivo (plin, ulje za loženje, benzin i dizel gorivo) | 13.662 | | | | 13.662 |
| 10. | Troškovi usluga | 137.886 | 5.084 | 5.084 | 4.645 | 152.699 |
| 10.1. | Telefoni internet, poštanske usluge | 3.557 | | | | 3.557 |
| 10.2. | Troškovi studentskog i učeničkog servisa | 8.438 | | | | 8.438 |
| 10.3. | Usluge tekućeg održavanja i zaštite na radu | 24.938 | | | | 24.938 |
| 10.4. | Usluge registracije prijevoznih sredstava | 180 | | | | 180 |
| 10.5. | Usluge zakupa (spremnik za plin) | 143 | | | | 143 |
| 10.6. | Troškovi drugih dohodaka (stečajni upravitelj) | 394 | | | | 394 |
| 10.7. | Intelektualne usluge (računovodstvene i odvjetničke usluge) | 9.539 | | | | 9.539 |
| 10.8. | Komunalne usluge (komunalna i vodna naknada, odvoz otpada, voda, deratizacija, dimnjačarske usl.) | 50.262 | | | | 50.262 |
| 10.9. | Usluge kontrole kvalitete i atestiranja | 557 | | | | 557 |
| 10.11. | Ostali troškovi usluga (provizije NEXI i BOOKING.COM) | 36.186 | | | | 36.186 |
| 10.12. | Ostali nespomenuti troškovi usluga | 3.691 | | | | 3.691 |
| 11. | Troškovi osoblja (neto plaće, porezi i doprinosi, otpremnine, prijevoz, prehrana) | 281.818 | 16.600 | 12.600 | 8.800 | 319.818 |
| 12. | Amortizacija | | | | | 0 |
| 13. | Ostali troškovi | 19.119 | 657 | 220 | 2.803 | 22.800 |
| 13.1. | Reprezentacija | 49 | | | | 49 |
| 13.2. | Premije osiguranja | 7.950 | | | | 7.950 |
| 13.3. | Troškovi platnog prometa | 1.341 | | | | 1.341 |
| 13.4. | Članarina TZ | 710 | | | | 710 |
| 13.5. | Spomenička renta | 4.144 | | | | 4.144 |
| 13.6. | Ostali porezi i pristojbe | 409 | | | | 409 |
| 13.7. | Troškovi prava korištenja (HRT, certifikati) | 2.371 | | | | 2.371 |
| 13.8. | Ostali nespomenuti troškovi (liječnički pregledi, stručno obrazovanje, ZAMP, otpisi) | 2.146 | | | | 2.146 |
| II | UKUPNO RASHODI | 541.840 | 25.308 | 20.321 | 21.062 | 608.530 |
| III | DOBITAK / GUBITAK | 46.475 | -13.588 | -16.340 | -16.734 | -187 |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 56 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju
ZAGRADI 39
51513 OMIŠALJ

RAČUN DOBITI I GUBITKA 01.01.-31.10.2024.

| Red. Br. | Opis | Ostvareno 01.01.- 30.09.2024. | Procjena 10.2024 | UKUPNO 01.- 10.2024. |
|------------|--|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| 1. | Prihodi od pansiona | 512.253 | 6.062 | 518.314 |
| 2. | Prihodi od vanpansiona | 292 | | 292 |
| 3. | Prihodi od šankova | 4.273 | | 4.273 |
| 4. | Prihodi od najmovia | 31.819 | 3.175 | 34.994 |
| 5. | Prihodi od pranja rublja | 138 | | 138 |
| 6. | Ostali prihodi | 17.863 | 1.400 | 19.263 |
| 7. | Prihod od kamata po videnju | 397 | | 397 |
| 8. | Prihod od drž. potpora za električnu energiju | 21.280 | 1.195 | 22.475 |
| I | UKUPNO PRIHODI | 588.315 | 11.832 | 600.147 |
| 9. | Materijalni troškovi (materijal, energija, sitan inventar) | 103.017 | 2.967 | 105.984 |
| 10. | Troškovi usluga | 137.886 | 5.084 | 142.970 |
| 11. | Troškovi osoblja | 281.818 | 16.600 | 298.418 |
| 12. | Amortizacija | | | 0 |
| 13. | Ostali troškovi | 19.119 | 657 | 19.776 |
| II | UKUPNO RASHODI | 541.840 | 25.308 | 567.148 |
| III | DOBITAK / GUBITAK | 46.475 | -13.476 | 32.999 |

Napomene:

Red. br. 9. = materijali (hrana i piće, uredski materijal, materijal za održavanje, potrošni materijal, energija i sitan inventar)

Red. br. 10. = usluge (telefon, pošta, student servis, održavanje, pranje, peglanje, čišćenje)

Red. br. 11. = neto plaće, porezi i doprinosi

Red. br. 13. = loko vožnja, dnevnice, prijevoz na posao, otpremnine, nagrade za radne rezultate, premije osiguranja, pristojbe, ZAMP, otpisi materijala

Za 2022. g. (u kojoj je bio otvoren samo hotel Adriatic) od Naručitelja su dostavljeni (neslužbeni) podaci o rezultatima poslovanja prikazani u tablici u nastavku:

| HOTEL ADRIATIC | |
|---------------------------|-------------|
| OPIS | 2022 |
| BROJ NOĆENJA | 17.390,00 |
| PRIHOD | 608.250,59 |
| PRIHOD PO NOĆENJU | 34,98 |
| TROŠKOVI OSOBLJA | 364.098,05 |
| TROŠKOVI OSOBLJA (%) | 59,86 |
| OSTALI TROŠKOVI | 348.068,43 |
| OSTALI TROŠKOVI (%) | 0,57 |
| RAZLIKA PRIHODA I RASHODA | -103.915,89 |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 57 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

4.6. USPOREDNA ANALIZA REZULTATA I PROCJENA ZA 2025-2026.G.

Hotel Adriatic

| HOTEL ADRIATIC | | | | | PROCJENA ZA 2025.G.- 2026.G. |
|-----------------------------------|-------------|------------|------------|------------------|------------------------------|
| OPIS | 2022 | 2023* | 2024 | PROSJEK 3 GODINE | 2025. / 2026.G. |
| BROJ NOĆENJA | 17.390,00 | 16.162,00 | 8.252,00 | 13.934,67 | 18.000,00 |
| PRIHOD | 608.250,59 | 615.548,70 | 330.080,85 | 517.960,05 | 846.000,00 |
| PRIHOD PO NOĆENJU | 34,98 | 38,09 | 40,00 | 37,69 | 47,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA | 364.098,05 | 283.826,70 | 164.129,90 | 270.684,88 | 389.160,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA (%) | 59,86 | 46,11 | 49,72 | 51,90 | 0,46 |
| OSTALI TROŠKOVI | 348.068,43 | 267.236,28 | 147.801,50 | 254.368,74 | 363.780,00 |
| OSTALI TROŠKOVI (%) | 0,57 | 0,43 | 0,45 | 0,48 | 0,43 |
| RAZLIKA PRIHODA I RASHODA | -103.915,89 | 64.485,72 | 18.149,45 | -7.093,57 | 93.060,00 |
| *2023 uzeta kao referentna godina | | | | | |

Depandansa Primorka

| DEPANDANSA PRIMORKA | | | | | PROCJENA ZA 2025. I 2026.G. |
|---|------|------------|------------|------------------|-----------------------------|
| OPIS | 2022 | 2023 | 2024 | PROSJEK 2 GODINE | 2025. / 2026.G. |
| BROJ NOĆENJA | 0,00 | 13.828,00 | 6.752,00 | 6.860,00 | 14.500,00 |
| PRIHOD | 0,00 | 524.356,30 | 270.066,15 | 264.807,48 | 652.500,00 |
| PRIHOD PO NOĆENJU | 0,00 | 37,92 | 40,00 | 25,97 | 45,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA | 0,00 | 241.778,30 | 134.288,10 | 125.355,47 | 300.150,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA (%) | 0,00 | 0,46 | 0,50 | 0,32 | 0,46 |
| OSTALI TROŠKOVI | 0,00 | 227.645,72 | 120.928,50 | 116.191,41 | 280.575,00 |
| OSTALI TROŠKOVI (%) | 0,00 | 0,43 | 0,45 | 0,29 | 0,43 |
| POTREBNA ULAGANJA ZA OTKLANJANJE NEDOSTATAKA (GODIŠNJE) | | | | | 10.000,00 |
| RAZLIKA PRIHODA I RASHODA | 0,00 | 54.932,28 | 14.849,55 | 23.260,61 | 61.775,00 |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 58 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

Depandansa Marina

(temeljeno na rezultatima Depandanse Primorka sa izvršenom prilagodbom obzirom na stanje objekta)

| DEPANDANSA MARINA | | | | | PROCJENA ZA 2025. I 2026.G. |
|---|------|------------|------------|------------------|-----------------------------|
| OPIS | 2022 | 2023 | 2024 | PROSJEK 2 GODINE | 2025. / 2026.G. |
| BROJ NOĆENJA | 0,00 | 13.828,00 | 6.752,00 | 6.860,00 | 12.000,00 |
| PRIHOD | 0,00 | 524.356,30 | 270.066,15 | 264.807,48 | 516.000,00 |
| PRIHOD PO NOĆENJU | 0,00 | 37,92 | 40,00 | 25,97 | 43,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA | 0,00 | 241.778,30 | 134.288,10 | 125.355,47 | 237.360,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA (%) | 0,00 | 0,46 | 0,50 | 0,32 | 0,46 |
| OSTALI TROŠKOVI | 0,00 | 227.645,72 | 120.928,50 | 116.191,41 | 221.880,00 |
| OSTALI TROŠKOVI (%) | 0,00 | 0,43 | 0,45 | 0,29 | 0,43 |
| POTREBNA ULAGANJA ZA OTKLANJANJE NEDOSTATAKA (GODIŠNJE) | | | | | 25.000,00 |
| RAZLIKA PRIHODA I RASHODA | 0,00 | 54.932,28 | 14.849,55 | 23.260,61 | 31.760,00 |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studenj 2024. | list: 59 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

4.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko Indeksni nizova Državnog zavoda za statistiku

Trenutni Indeksni niz za 2. kvartal 2024.g. iznosi **188,98**.

| Godina | | Tromjesečje | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
|--------|--|-------------|--|--------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| Year | | Quarter | | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2019. | | Q4 | | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| | | Q1 | | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | | Q2 | | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | | Q3 | | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | | Q4 | | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | | Q1 | | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | | Q2 | | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | | Q3 | | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | | Q4 | | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | | Q1 | | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | | Q2 | | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | | Q3 | | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | | Q4 | | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | | Q1 | | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | | Q2 | | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | | Q3 | | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | | Q4 | | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | | Q1 | | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | | Q2 | | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | | Q3 | | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | | Q4 | | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | | Q1 | | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | | Q2 | | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 60 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- HOTEL ADRIATIC

| HOTEL ADRIATIC | | | | | PROCJENA ZA 2025. I 2026.G. (po godini) |
|---|-------------|------------|------------|------------------|--|
| OPIS | 2022 | 2023* | 2024 | PROSJEK 3 GODINE | 2025. / 2026.G. |
| BROJ NOĆENJA | 17.390,00 | 16.162,00 | 8.252,00 | 13.934,67 | 18.000,00 |
| PRIHOD | 608.250,59 | 615.548,70 | 330.080,85 | 517.960,05 | 846.000,00 |
| PRIHOD PO NOĆENJU | 34,98 | 38,09 | 40,00 | 37,69 | 47,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA | 364.098,05 | 283.826,70 | 164.129,90 | 270.684,88 | 389.160,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA (%) | 59,86 | 46,11 | 49,72 | 51,90 | 0,46 |
| OSTALI TROŠKOVI | 348.068,43 | 267.236,28 | 147.801,50 | 254.368,74 | 363.780,00 |
| OSTALI TROŠKOVI (%) | 0,57 | 0,43 | 0,45 | 0,48 | 0,43 |
| RAZLIKA PRIHODA I RASHODA (ČISTI GODIŠNJI PRIHOD) | -103.915,89 | 64.485,72 | 18.149,45 | -7.093,57 | 93.060,00 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNE ZAKUPNINE OBJEKTA (7755 / 4350 = 1,78 €/m2 neto površine) | | | | | 7.755,00 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNE ZAKUPNINE OBJEKTA - ZAOKRUŽENO | | | | | 7.760,00 € |
| *2023 uzeta kao referentna godina | | | | | |

5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- DEPANDANSA PRIMORKA

| DEPANDANSA PRIMORKA | | | | | PROCJENA ZA 2025. I 2026.G. (po godini) |
|--|------|------------|------------|------------------|--|
| OPIS | 2022 | 2023 | 2024 | PROSJEK 2 GODINE | 2025. / 2026.G. |
| BROJ NOĆENJA | 0,00 | 13.828,00 | 6.752,00 | 10.290,00 | 14.500,00 |
| PRIHOD | 0,00 | 524.356,30 | 270.066,15 | 397.211,23 | 652.500,00 |
| PRIHOD PO NOĆENJU | 0,00 | 37,92 | 40,00 | 38,96 | 45,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA | 0,00 | 241.778,30 | 134.288,10 | 188.033,20 | 300.150,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA (%) | 0,00 | 0,46 | 0,50 | 0,48 | 0,46 |
| OSTALI TROŠKOVI | 0,00 | 227.645,72 | 120.928,50 | 174.287,11 | 280.575,00 |
| OSTALI TROŠKOVI (%) | 0,00 | 0,43 | 0,45 | 0,44 | 0,43 |
| POTREBNA ULAGANJA ZA OTKLANJANJE NEDOSTATAKA (GODIŠNJE) | | | | | 10.000,00 |
| RAZLIKA PRIHODA I RASHODA (ČISTI GODIŠNJI PRIHOD) | 0,00 | 54.932,28 | 14.849,55 | 23.260,61 | 61.775,00 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNE ZAKUPNINE OBJEKTA (5147,92 / 2625 = 1,96 €/m2 neto površine) | | | | | 5.147,92 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNE ZAKUPNINE OBJEKTA - ZAOKRUŽENO | | | | | 5.150,00 € |
| *2023 uzeta kao referentna godina | | | | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 61 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- DEPANDANSA MARINA

| DEPANDANSA MARINA | | | | | PROCJENA ZA 2025. I 2026.G. (po godini) |
|--|------|------------|------------|------------------|--|
| OPIS | 2022 | 2023 | 2024 | PROSJEK 2 GODINE | 2025. / 2026.G. |
| BROJ NOĆENJA | 0,00 | 13.828,00 | 6.752,00 | 10.290,00 | 12.000,00 |
| PRIHOD | 0,00 | 524.356,30 | 270.066,15 | 397.211,23 | 516.000,00 |
| PRIHOD PO NOĆENJU | 0,00 | 37,92 | 40,00 | 38,96 | 43,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA | 0,00 | 241.778,30 | 134.288,10 | 188.033,20 | 237.360,00 |
| TROŠKOVI OSOBLJA (%) | 0,00 | 0,46 | 0,50 | 0,48 | 0,46 |
| OSTALI TROŠKOVI | 0,00 | 227.645,72 | 120.928,50 | 174.287,11 | 221.880,00 |
| OSTALI TROŠKOVI (%) | 0,00 | 0,43 | 0,45 | 0,44 | 0,43 |
| POTREBNA ULAGANJA ZA OTKLANJANJE NEDOSTATAKA (GODIŠNJE) | | | | | 25.000,00 |
| RAZLIKA PRIHODA I RASHODA (ČISTI GODIŠNJI PRIHOD) | 0,00 | 54.932,28 | 14.849,55 | 23.260,61 | 31.760,00 |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNE ZAKUPNINE OBJEKTA (2646,67 / 2610 = 1,01 €/m2 neto površine) | | | | | 2.646,67 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST MJESEČNE ZAKUPNINE OBJEKTA - ZAOKRUŽENO | | | | | 2.650,00 € |
| <i>*2023 uzeta kao referentna godina</i> | | | | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 62 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

5.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- DEPANDANSA RUŽA - PRIZEMLJE

| REDNI BROJ ZAKUPA | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|------|
| LOKACIJA | RUEKA | RUEKA | RUEKA | KRK | | |
| NAMJENA | Poslovni prostor | Poslovni prostor | Poslovni prostor | Poslovni prostor | | |
| POLOŽAJ U ZGRADI | Prizemlje | Prizemlje | Prizemlje | Prizemlje | | |
| POVRŠINA U ZAKUPU | 112,00 m2 | 113,00 m2 | 169,00 m2 | 89,00 m2 | | |
| UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (€) | 672,00 € | 678,00 € | 795,54 € | 661,94 € | | |
| MJESEČNA ZAKUPNINA (€/m2) | 6,00 €/m2 | 6,00 €/m2 | 4,71 €/m2 | 7,44 €/m2 | | |
| DATUM UGOVORA | 1Q/2022 | 2Q/2022 | 4Q/2020 | 2Q/2022 | | |
| IZVOR | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | | |
| RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE | | | | | | |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | |
| Indeks na dan transakcije | 147,28 | 151,52 | 127,61 | 151,52 | | |
| Korektivni faktor (PN/UN) | 1,28 | 1,25 | 1,48 | 1,25 | | |
| MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA | 7,70 €/m2 | 7,48 €/m2 | 6,97 €/m2 | 9,28 €/m2 | | |
| PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA: | 7,86 €/m2 | | | | | |
| APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE | -16 €/m2 | -37 €/m2 | -89 €/m2 | 1,42 €/m2 | | |
| RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE | -2,02% | -4,76% | -11,28% | 18,06% | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | | |
| ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA | 7,70 €/m2 | 7,48 €/m2 | 6,97 €/m2 | 9,28 €/m2 | | |
| APSOLUTNO ODSTUPANJE | -16 €/m2 | -37 €/m2 | -89 €/m2 | 1,42 €/m2 | | |
| RELATIVNO ODSTUPANJE | -2,02% | -4,76% | -11,28% | 18,06% | | |
| KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA | 0,03 | 0,14 | 0,79 | 2,01 | | |
| SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA | 2,96 | 0,99 | 12,65% | | DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA | 1,99 |
| ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA | 7,86 €/m2 | | | | | |
| POVRŠINA PROSTORA (NETO 80 m2 + 80*0,5 - terasa = 120 m2) | 120,00 m2 | | | | | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) | 942,89 € | | | | | |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 63 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

5.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- DEPENDANSA RUŽA – OSTATAK OBJEKTA

| REDNI BROJ ZAKUPA | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. |
|--|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|----|------|
| LOKACIJA | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | SVETI PETAR U ŠUMI | ZADAR | GRAD ZAGREB | | | |
| NAMJENA | SKLADIŠTE | SKLADIŠTE | SKLADIŠTE | SKLADIŠTE | SKLADIŠTE | | | |
| POLOŽAJ U ZGRADI | Prizemlje | Prizemlje | Prizemlje | Prizemlje | Prizemlje | | | |
| POVRŠINA U ZAKUPU | 200,00 m ² | 100,00 m ² | 90,00 m ² | 182,70 m ² | 100,00 m ² | | | |
| UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (€) | 600,00 € | 356,35 € | 120,30 € | 365,40 € | 250,00 € | | | |
| MJESEČNA ZAKUPNINA (€/m ²) | 3,00 €/m ² | 3,56 €/m ² | 1,34 €/m ² | 2,00 €/m ² | 2,50 €/m ² | | | |
| DATUM UGOVORA | 3Q/2024 | 1Q/2024 | 3Q/2021 | 4Q/2023 | 4Q/2022 | | | |
| IZVOR | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | DA | | | |
| RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE | | | | | | | | |
| MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | |
| Indeks na dan transakcije | 188,98 | 181,47 | 138,18 | 179,04 | 160,87 | | | |
| Korektivni faktor (PN/UN) | 1,00 | 1,04 | 1,37 | 1,06 | 1,17 | | | |
| MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA | 3,00 €/m ² | 3,71 €/m ² | 1,83 €/m ² | 2,11 €/m ² | 2,94 €/m ² | | | |
| PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA: | 2,72 €/m² | | | | | | | |
| APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE | ,28 €/m ² | ,99 €/m ² | -,89 €/m ² | -,61 €/m ² | ,22 €/m ² | | | |
| RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE | 10,40% | 36,56% | -32,73% | -22,31% | 8,08% | | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | NE | NE | DA | DA | | | |
| ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA | 3,00 €/m ² | | | 2,11 €/m ² | 2,94 €/m ² | | | |
| APSOLUTNO ODSTUPANJE | ,32 €/m ² | | | -,57 €/m ² | ,25 €/m ² | | | |
| RELATIVNO ODSTUPANJE | 11,83% | | | -21,31% | 9,48% | | | |
| KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA | 0,10 | | | 0,33 | 0,06 | | | |
| SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA | 0,49 | 0,50 | 18,49% | | | DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA | | 0,99 |
| ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA | 2,68 €/m² | | | | | | | |
| POVRŠINA DEPENDANSE RUŽA BEZ UGOSTITELJSKOG OBJEKTA (NETO) | 671,60 m² | | | | | | | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) | 1.801,65 € | | | | | | | |
| GODIŠNJA VRIJEDNOST ZAKUPNINE | 21.619,82 € | | | | | | | |
| POTREBNA ULAGANJA ZA OTKLANJANJE NEDOSTATAKA (GODIŠNJE) | 13.500,00 € | | | | | | | |
| RAZLIKA | 8.119,82 € | | | | | | | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) | 676,65 € | | | | | | | |

| | |
|---|-------------------|
| DEPENDANSA RUŽA - PRIZEMLJE TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) - | 942,89 € |
| DEPENDANSA RUŽA - OSTATAK OBJEKTA - TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) - | 676,65 € |
| DEPENDANSA RUŽA - UKUPNO - TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) | 1.619,54 € |
| DEPENDANSA RUŽA - UKUPNO - TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) - ZAKRUŽENO | 1.620,00 € |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 64 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

5.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA- RADIONICA UZ HOTEL ADRIATIC

| REDNI BROJ ZAKUPA | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. |
|--|------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|----|-----------------------------|------|
| LOKACIJA | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | SVETI PETAR U ŠUMI | ZADAR | GRAD ZAGREB | | | |
| NAMJENA | SKLADIŠTE | SKLADIŠTE | SKLADIŠTE | SKLADIŠTE | SKLADIŠTE | | | |
| POLOŽAJ U ZGRADI | Prizemlje | Prizemlje | Prizemlje | Prizemlje | Prizemlje | | | |
| POVRŠINA U ZAKUPU | 200,00 m2 | 100,00 m2 | 90,00 m2 | 182,70 m2 | 100,00 m2 | | | |
| UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (€) | 600,00 € | 356,35 € | 120,30 € | 365,40 € | 250,00 € | | | |
| MJESEČNA ZAKUPNINA (€/m2) | 3,00 €/m2 | 3,56 €/m2 | 1,34 €/m2 | 2,00 €/m2 | 2,50 €/m2 | | | |
| DATUM UGOVORA | 3Q/2024 | 1Q/2024 | 3Q/2021 | 4Q/2023 | 4Q/2022 | | | |
| IZVOR | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | DA | | | |
| RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE | | | | | | | | |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | |
| Indeks na dan transakcije | 188,98 | 181,47 | 138,18 | 179,04 | 160,87 | | | |
| Korektivni faktor (PN/UN) | 1,00 | 1,04 | 1,37 | 1,06 | 1,17 | | | |
| MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA | 3,00 €/m2 | 3,71 €/m2 | 1,83 €/m2 | 2,11 €/m2 | 2,94 €/m2 | | | |
| PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA: | 2,72 €/m2 | | | | | | | |
| APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE | ,28 €/m2 | ,99 €/m2 | -,89 €/m2 | -,61 €/m2 | ,22 €/m2 | | | |
| RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE | 10,40% | 36,56% | -32,73% | -22,31% | 8,08% | | | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | NE | NE | DA | DA | | | |
| ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA | 3,00 €/m2 | | | 2,11 €/m2 | 2,94 €/m2 | | | |
| APSOLUTNO ODSTUPANJE | ,32 €/m2 | | | -,57 €/m2 | ,25 €/m2 | | | |
| RELATIVNO ODSTUPANJE | 11,83% | | | -21,31% | 9,48% | | | |
| KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA | 0,10 | | | 0,33 | 0,06 | | | |
| SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA | 0,49 | 0,50 | 18,49% | | | | DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA | 0,99 |
| ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA | 2,68 €/m2 | | | | | | | |
| POVRŠINA RADIONICE (NETO) | 96,00 m2 | | | | | | | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) | 257,53 € | | | | | | | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA (MJESEČNO) - ZAKRUŽENO | 258,00 € | | | | | | | |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 65 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

6. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene, primjenom prilagođenog tržišnog modela, utvrđena je tržišna vrijednost zakupa objekata za iduće dvije godine. Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti - tržišna vrijednost zakupa nekretnina :

HOTEL ADRIATIC, DEPANDANSE: MARINA, PRIMORKA I RUŽA TE RADIONICA UZ HOTEL ADRIATIC

koje se nalaze u Omišlju na adresi Zagradi 34, 37, 38 i 39A, Omišalj
na k.č.br. *1250, *1251/1, *1253, *882/1, *882/3 sve k.o. Omišalj

| OBJEKT | PROCIJENJENA MJESEČNA ZAKUPNINA(€) |
|---|------------------------------------|
| HOTEL ADRATIC | 7.760,00 € |
| DEPANDANSA PRIMORKA | 5.150,00 € |
| DEPANDANSA MARINA | 2.650,00 € |
| DEPANDANSA RUŽA | 1.620,00 € |
| RADIONICE UZ HOTEL ADRIATIC | 258,00 € |
| UKUPNA MJESEČNA ZAKUPNINA ZA SVE OBJEKTE | 17.438,00 € |
| UKUPNA GODIŠNJA ZAKUPNINA ZA SVE OBJEKTE | 209.256,00 € |

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost

**DRAŽEN
DUVNJAK**

Digitalno potpisao: DRAŽEN DUVNJAK
DN: c=HR, o=DMD PROJEKT D.O.O.,
2.5.4.97=HR75316404694,
l=KOSTRENA, sn=DUVNJAK,
givenName=DRAŽEN, cn=DRAŽEN
DUVNJAK,
serialNumber=HR94777537197.4.25
Datum: 2024.12.16 12:04:49 +01'00'

Izradio:

Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Kostrena, 26.11.2024.g.

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 66 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjemenog elaborata tretiraju se kao stambena tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.
5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.
7. Procjemeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

**DRAŽEN
DUVNJAK**

Digitalno potpisao: DRAŽEN
DUVNJAK
DN: c=HR, o=DMD PROJEKT D.O.O.,
2.5.4.97=HR75316404694,
l=KOSTRENA, sn=DUVNJAK,
givenName=DRAŽEN, cn=DRAŽEN
DUVNJAK,
serialNumber=HR94777537197.4.25
Datum: 2024.12.16 12:04:28 +01'00'

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 67 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

8. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Prostorno planska dokumentacija

10.2. LITERATURA

- Bilten ; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb

10.3. OSTALO

- Informacijski sustav eNekretnine
- Geoportal - <https://geoportal.dgu.hr>
- Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena zemljišta – Grad Rijeka
- Podaci dostavljeni od Naručitelja

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 68 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|

9. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 25.11.2024. 10:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315958, OMIŠALJ

Broj ZK uložka: 4541

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17268/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------------|----------|-----|------|---------------------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1251/1G | HOTEL "ADRIATIK" I OKOLIŠ | | | 6150 | PRIPIS IZ G.T.5 Z.K.UL. 2737 |
| | | UKUPNO: | | | 6150 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 13.10.2011. broj Z-5626/11 | |
| 2.1 | Na temelju zapisnika i rješenja poslovni broj Z-2710/2011/17 od 12. listopada 2011. godine za dio gr.č. 1251/1 upisane u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k. o. Omišalj - Njivice, te ista odgovara novoformiranoj kč. br. 575 upisanoj u novi z.k.ul. 17 k.o. Omišalj. | |
| | Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-6051/11 | |
| 3.1 | Na temelju zapisnika i rješenja poslovni broj Z-2710/2011/45 od 26. listopada 2011. godine za dio gr.č. 1251/1 upisane u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k. o. Omišalj - Njivice, te ista odgovara novoformiranoj kč. br. 576 upisanoj u novi z.k.ul. 45 k.o. Omišalj. | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--------------------------------------|--|--|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 | | |
| 1.3 | Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-17268/2017 Prvenstveni red upisa: Z-2236/2016 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG IP-DO-506/16 25.04.2017, zabilježuje se da je fiducijarni prijenos vlasništva sa dosadašnjeg vlasnika Hoteli Omišalj d.d., na nekretnini kčbr. 1251/1G Hotel "Adriatik" i okoliš 6150 m2, izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 14.800.000,00 kuna sa svim uvjetima prema Sporazumu o prijenosu prava vlasništva od 31.svibnja 1999. godine, te Ugovora o Kreditu br. T-22/99, solemniziranog pod brojem OU-372/99, koja zabilježba stupa na mjesto i pod poslovnim brojem zabilježbe uknjižene pod Z-1225/99. | PRVENSTVENI RED POD Z-1225/99 od 01.06.1999. na 1 (1.2) |

| | | | |
|--|--|------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studen 2024. | list: 69 |
|--|--|------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 25.11.2024. 10:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315958, OMIŠALJ

Broj ZK uložka: 4539

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3748/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1253/G | ZGRADA I OKOLIŠ | | | 2784 | PRIPIS IZ G.T.2, ZK.UL.2737 |
| | | UKUPNO: | | | 2784 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 13.10.2011. broj Z-5622/11 | |
| 1.1 | Na temelju zapisnika i rješenja poslovni broj Z-2710/2011/14 od 12. listopada 2011. godine za gr.č. 1253 upisane u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Omišalj - Njivice, te ista odgovara novoformiranoj k.č. br. 577 upisanoj u novi z.k.ul. 14 k.o. Omišalj. | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 HOTELI OMIŠALJ D.D. OMIŠALJ, OMIŠALJ, ZAGRADI 39 | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| 1. | | | |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 70 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 25.11.2024. 10:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315958, OMIŠALJ

Broj ZK uložka: 4540

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3748/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------|----------|-----|------|-----------------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1250/G | HOTEL, ZGRADA I OKOLIŠ | | | 2875 | PRIPIŠ IZ G.T.3, ZK.UL.2737 |
| | | UKUPNO: | | | 2875 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | Zaprimljeno 13.10.2011. broj Z-5621/11 | |
| 1.1 | Na temelju zapisnika i rješenja poslovni broj Z-2710/2011/13 od 12. listopada 2011. godine za gr.č. 1250 upisane u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Omišalj - Njivice, te ista odgovara novoformiranoj kč. br. 574 upisanoj u novi z.k.ul. 13 k.o. Omišalj. | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 HOTELI OMIŠALJ D.D. OMIŠALJ, OMIŠALJ, ZAGRADI 39 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| 1. | | | |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 71 |
|--|--|-------------------------|----------|

| | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena | STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE | BR. ELABORATA: 140/2024 |
|--|---|---|----------------------------|



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 25.11.2024. 10:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315958, OMIŠALJ

Broj ZK uloška: 4543

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17268/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 882/1G | ZGRADA I OKOLIŠ | | | 559 | |
| 2. | 882/2G | ZGRADA I OKOLIŠ | | | 1489 | |
| 3. | 882/3G | POMOĆNI GOSPODARSKI OBJEKT I OKOLIŠ | | | 507 | |
| | | UKUPNO: | | | 2555 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 26.01.2012. broj Z-612/12 Na temelju zapisnika i rješenja poslovni broj Z-2710/2011/197 od 24. siječnja 2012. godine za gr.č. 882/2, 882/3 upisane u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k. o. Omišalj - Njivice, te ista odgovara novoformiranoj kč. br. 581/6 upisanoj u novi z.k.ul. 197 k.o. 2.1 Omišalj - Njivice. Na temelju zapisnika i rješenja poslovni broj Z-2710/2011/197 od 24. siječnja 2012. godine za gr.č. 882/1 upisane u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Omišalj - Njivice, te ista odgovara novoformiranoj kč. br. 581/7 upisanoj u novi z.k.ul. 197 k.o. Omišalj - Njivice. | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|--|
| | 1. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 | |
| 1.3 | Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-17268/2017 Prvenstveni red upisa: Z-2236/2016 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG IP-DO-506/16 25.04.2017, zabilježuje se da je fiducijami prijenos vlasništva sa dosadašnjeg vlasnika Hoteli Omišalj d.d., na nekretnini kčbr. 882/1G zgrada i okoliš 559 m2, kčbr. 882/2G zgrada i okoliš 1489 m2, kčbr. 882/3G pomoćni gospodarski objekt i okoliš 507 m2, izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 14.800.000,00 kuna sa svim uvjetima prema Sporazumu o prijenosu prava vlasništva od 31.svibnja 1999. godine, te Ugovora o Kreditu br. T-22/99, solemniziranog pod brojem OU-372/99, koja zabilježba stupa na mjesto i pod poslovnim brojem zabilježbe uknjižene pod Z-1225/99. | PRVENSTVENI RED POD Z-1225/99 od 01.08.1999. |

| | | | |
|--|--|-------------------------|----------|
| NARUČITELJ: HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju | NEKRETNINE U VLASNIŠTVU NARUČITELJA | DATUM: studeni 2024. | list: 72 |
|--|--|-------------------------|----------|

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju, OIB: 18048322611, Omišalj, Zagradi 39, kojeg zastupa stečajni upravitelj Loris Rak, kao zakupodavac (*dalje u tekstu: Zakupodavac*)

i

_____, kao zakupnik (*dalje u tekstu: Zakupnik*)

sklopili su dana _____ veljače 2025. godine

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I. UVODNE NAPOMENE

Članak 1.

Ovim Ugovorom ugovorne strane uređuju svoje međusobne odnose iz obveznog odnosa zakupa poslovnog prostora te utvrđuju prava i obveze koje iz tog obveznog odnosa proizlaze.

Zakupodavac potvrđuje da je Odbor vjerovnika na sjednici dana 17. siječnja 2025. godine dao suglasnost stečajnom upravitelju na sklapanje ovog Ugovora.

Članak 2.

Na pitanja koje ugovorne strane nisu uredile ovim Ugovorom, supsidijarno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) te Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23).

II. POSLOVN PROSTOR

Članak 3.

Poslovnim prostorom u smislu ovog Ugovora smatraju se sljedeće poslovne zgrade:

1. Hotel „ADRIATIC“ izgrađen na nekretnini k.č.br. 1251/1 k.o. OMIŠALJ, s pripadajućim radionicama
2. Depandansa „MARINA“ izgrađena na nekretnini k.č.br. 1250 k.o. OMIŠALJ, s pripadajućim teniskim terenima na k.č.br. 1239 k.o. OMIŠALJ
3. Depandansa „PRIMORKA“ izgrađena na k.č.br. 1253 k.o. OMIŠALJ
4. Depandansa „RUŽA“ izgrađena na k.č.br. 882/1 k.o. OMIŠALJ
5. Hotel „JADRAN“ izgrađen na k.č.br. 882/2 k.o. OMIŠALJ

sve prema katastarskom stanju na dan sklapanja ovog Ugovora (*sve u daljnjem tekstu: Poslovni prostor*).

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je namjena Poslovnog prostora ugostiteljska djelatnost.

Ugovorne strane utvrđuju da su u funkciji prema njihovoj namjeni isključivo poslovne zgrade Hotel „ADRIATIC“ i Depandansa „PRIMORKA“.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Depandansa „MARINA“ i Depandansa „RUŽA“ nisu podobne za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Ugovorne strane utvrđuju da je Hotel „JADRAN“ u potpunosti uništen uslijed požara.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasne su da Zakupnik može na objektima Hotel „ADRIATIC“, Depandansa „PRIMORKA“ i Depandansa „MARINA“ obavljati građevinske radove na sanaciji postojećih objekata za koje nije nužno ishoditi građevinsku dozvolu..

Ugovorne strane suglasne su da Zakupnik može na objektima Depandansa „RUŽA“ i Hotel „JADRAN“ obavljati građevinske radove samo na temelju posebne prethodne suglasnosti Zakupodavca.

Pri izvođenju građevinskih radova Zakupnik je dužan pridržavati se svih pozitivnih propisa o gradnji i pribaviti sve potrebne dozvole javnopravnih tijela prije započinjanja izvođenja građevinskih radova. Zakupnik odgovara Zakupodavcu za štetu koju je prouzročio ne pridržavajući se odredbe ovoga stavka.

Građevinskim radovima na Poslovnom prostoru ne smije se mijenjati konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled Poslovnog prostora.

Zakupnik može izvođenje građevinskih radova povjeriti trećim osobama. Trećim osobama u smislu ovog stavka smatraju se pravne osobe ili fizičke osobe koje obavljaju gospodarsku djelatnost građenja kao registriranu djelatnost i koji su ovlašteni izvoditi građevinske radove sukladno pozitivnim propisima.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasne su da Zakupodavac odredi ovlaštenu osobu koja će vršiti stalni nadzor nad radovima i kontrolu količine, kakvoće i sukladnosti ugrađenih proizvoda (*u daljnjem tekstu: Nadzorni inženjer*).

Ako Zakupodavac o tome ne donese drukčiju odluku zbog opravdanih okolnosti, za Nadzornog inženjera određuje se DMD PROJEKTI d.o.o. Kostrena, odnosno DRAŽEN DUVNJAK, dipl. ing., stalni sudski vještak u građevinarstvu Trgovačkog suda u Rijeci.

Članak 7.

Zakupnik je dužan omogućiti Nadzornom inženjeru stvarni nadzor nad svim izvođačima radova tijekom cijelog vremena izvođenja radova, uvid u cjelokupnu građevinsku dokumentaciju te cjelokupna ovlaštenja koja ima nadzorni organ u skladu s pozitivnim propisima.

Nadzorni inženjer ima pravo trenutno zabraniti daljnje izvođenje građevinskih radova ako ocijeni da se izvode u suprotnosti s odredbom iz ovog članka.

Nadzorni inženjer ima pravo upozoriti izvođača radova o ne kvaliteti izvedenih radova ako ocijeni da bi izostanak njihova uklanjanja mogao umanjiti vrijednost Poslovnog prostora.

Članak 8.

Zakupnik ima pravo na naknadu troškova koji su mu nastali zbog izvođenja građevinskih radova u skladu s ovim Ugovorom, a u skladu s odredbama ovog članka.

Zakupodavac je dužan Zakupniku naknaditi troškove izvedenih radova koji su bili nužni kako bi se Poslovni prostor mogao dovesti u stanje prikladno za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Zakupodavac može Zakupniku naknaditi troškove izvedenih radova koji su ocjenjeni korisnima za Zakupodavca tako što je njihovo izvođenje povećalo vrijednost Poslovnog prostora.

Zakupodavac nije dužan Zakupniku naknaditi troškove izvedenih luksuznih radova, osim ako se na to obvezao pismenim putem na prijedlog Zakupnika. Nedostatak forme povlači ništetnost ove pravne radnje.

Zakupodavac nije dužan naknaditi troškove izvedenih radova iznad iznosa cijena koji se uobičajeno naplaćuju za obavljanje takvih radova u mjestu gradnje.

Ukupni iznos naknade troškova iz ovog članka ne može biti viši od polovice iznosa plaćene zakupnine, neovisno o njihovoj vrijednosti.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasne su da će se vrijednost građevinskih radova koje je Zakupodavac dužan naknaditi Zakupniku prema odredbi članka 8. ovog Ugovora utvrditi na temelju nalaza i mišljenja Nadzornog inženjera. U tu svrhu, radi otklanjanja mogućih sporova, Zakupnik je dužan prije izvođenja radova dostaviti troškovnik planiranih radova Nadzornom inženjeru.

Prilikom utvrđivanja vrijednosti građevinskih radova Nadzorni inženjer nije vezan za ugovorne cijene radova iz ugovora između Zakupnika i trećih osoba koje izvode građevinske radove.

Ugovorne strane suglasne su da kvalifikaciju radova na nužne, korisne i luksuzne obavi Nadzorni inženjer u skladu s pravilima struke.

Članak 10.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su pokretnine u Poslovnim zgradama pobliže opisane u Inventurnoj listi pripadak Poslovnom prostoru te da im je Zakupodavac u odnosu na Zakupnika namijenio da trajno služe kao sporedna stvar Poslovnom prostoru.

Odredbe ovog Ugovora koje se odnose na Poslovni prostor primjenjuju se i na pripadke iz stavka 1. ovoga članka

Inventurna lista čini PRILOG 1 ovom Ugovoru i njegov je sastavni dio.

III. PREDMET UGOVORA

Članak 11.

Ovim Ugovorom obvezuje se Zakupodavac predati Zakupniku Poslovni prostor s pripadcima na korištenje, a Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu za to platiti zakupninu te mu po prestanku ovog Ugovora vratiti Poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 12.

Zakupnik je obvezan u Poslovnom prostoru obavljati ugostiteljsku djelatnost pružanja usluga smještaja, osim u objekt Hotela „JADRAN“ i Depandanse „RUŽA“.

Djelatnost iz stavka 1. ovog članka Zakupnik je dužan obavljati u razdoblju od 1. lipnja do 20. rujna tekuće godine, a ovlašten je obavljati tijekom cijele kalendarske godine.

Pored djelatnosti iz stavka 1. ovog članka, Zakupnik je ovlašten obavljati i ugostiteljsku djelatnost pripremanja i usluživanja jela, pića i napitaka.

Pored djelatnosti iz stavka 1. ovog članka, Zakupnik je ovlašten davati smještajne kapacitete u najam.

Ostale djelatnosti Zakupnik može obavljati samo na temelju prethodnog pisanog odobrenja Zakupodavca.

Članak 13.

Zakupnik je dužan pribaviti minimalne tehničke uvjete za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u Poslovnom prostoru kao i sve druge potrebne suglasnosti javnopravnih tijela za obavljanje djelatnosti iz članka 7. ovog članka.

Članak 14.

Zakupnik je dužan započeti s obavljanjem djelatnosti najkasnije 1. lipnja 2025. godine.

1. Obveze Zakupodavca

Članak 15.

Zakupodavac se obvezuje Zakupniku predati Poslovni prostor u posjed u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, uredske prostorije u poslovnoj zgradi Hotela „ADRIATIC“ predat će se u posjed Zakupniku nakon što Zakupodavac preuzme njegovu poslovnu dokumentaciju, ali ne kasnije od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostor CAFE BAR „RUŽA“ u prizemlju Depandanse „RUŽA“ predat će se u posjed 1. travnja 2024. godine.

Smatrat će se da je Zakupodavac predao posjed Poslovnog prostora kada pozove Zakupnika na primopredaju.

Ako Zakupodavac ne preda Zakupniku posjed Poslovnog prostora u roku, Zakupnik ima pravo raskinuti ovaj Ugovor.

Iznimno od stavka 5. ovog članka, ako Zakupodavac zbog opravdanih razloga ne preda u posjed poslovne prostorije iz stavka 2. i 3. u roku, Zakupnik nema pravo na raskid ovog Ugovora, već pravo na umanjenje zakupnine za 5%.

Članak 16.

Predaja Poslovnog prostora u posjed obavit će se simbolički predajom ključeva Poslovnog prostora. O simboličkoj predaji poslovnog prostora u posjed sastavit će se zapisnik.

Pregled poslovnog prostora i sastavljanje Zapisnika povjerava se Povjerenstvu koje čini po jedan predstavnik svake ugovorne strane.

Članak 17.

Smatra se da su ugovornim stranama poznati svi materijalni nedostaci nakon što je ugovoreno stanje poslovnog prostora utvrđeno Zapisnikom iz članka 16. ovog Ugovora.

Uočeni materijalni nedostaci evidentirati će se u Zapisniku na prijedlog Zakupnika te ocijeniti u skladu s odredbom članka 9. ovog Ugovora.

Isključuje se Zakupodavčeva odgovornost za materijalne nedostatke koje je Zakupnik isticao Zakupodavcu nakon potpisivanja Zapisnika

Članak 18.

Ako za vrijeme trajanja ovog Ugovora na Poslovnom prostoru nastane potreba da se radi održavanja u ispravnom stanju izvedu kakvi radovi, Zakupnik je obvezan o tome bez odgađanja pisano obavijestiti Zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, na odgovarajući će se način primijeniti odredbe članka 7. do 9. ovog Ugovora.

Ako za vrijeme trajanja radova Zakupnik nije mogao koristiti Poslovni prostor, dok ta okolnost traje, nije u obvezi plaćati zakupninu.

2. Obveze Zakupnika

Članak 19.

Zakupnik je dužan koristiti Poslovni prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika i koristiti Poslovni prostor na način da ga sačuva od oštećenja.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja i poduzimati na svoj trošak sitne popravke izazvane redovitim korištenjem stvari.

Članak 20.

Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu za korištenje Poslovnog prostora plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od _____ EUR.

Na iznos zakupnine zakupnik je obveza platiti i porez na dodanu vrijednost sukladno pozitivnim propisima.

Obveza plaćanja zakupnine dospijeva 15. datuma u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 21.

Zakupodavac i Zakupnik mogu prebiti međusobne tražbine po osnovi zakupnine iz članak 20. i naknade troškova iz članka 8. ovog Ugovora, ali najviše do iznosa polovice mjesečne zakupnine za taj mjesec.

Članak 22.

Pored obveze iz članka 20. ovog Ugovora, Zakupnik je obvezan plaćati naknadu za isporučene komunalne usluge, komunalnu naknadu, spomeničku rentu, naknadu za električnu energiju, naknadu za telekomunikacijske usluge, vodnu naknadu, porez na nekretnine, ako je

primjenjivo, te sva druga nespomenuta davanja koja proizlaze iz korištenja Poslovnog prostora, sve prema njihovom dospijeću.

Zakupnik se obvezuje da će s isporučiteljima usluga te drugim ovlaštenicima naknada iz prethodnog stavka sklopiti ugovore o isporuci usluga te ih obavijestiti o obvezama iz prethodnog stavka.

Zakupnikove obveze iz ovog članka započinju od dana stupanja Zakupnika u posjed Poslovnog prostora.

Članak 23.

Nakon prestanka ovog Ugovora, Zakupnik je dužan predati Zakupodavcu Poslovni prostor u posjed u skladu s odredbom Glave VI. ovog Ugovora.

IV. PODZAKUP

Članak 24.

Zakupnik može korištenje Poslovnog prostora ili njegov dijelove dati u podzakup samo uz pisanu suglasnost Zakupodavca.

Podzakup se može dati samo za obavljanje djelatnosti propisane ovim Ugovorom.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka, Zakupnik jamči da će podzakupnik koristiti Poslovni prostor u skladu s odredbama ovog Ugovora te da će podzakupnik uredno ispunjavati sve obveze koje po ovom Ugovoru mora ispunjavati Zakupnik.

Ugovara se solidarna odgovornost Zakupnika za ispunjenje podzakupnikovih obveza.

V. TRAJANJE UGOVORA

Članak 25.

Ovaj Ugovor sklapa se na određeno vrijeme u trajanju do 31. prosinca 2026. godine te prestaje istekom tog roka. Isključuje se prešutno produljenje ovog Ugovora.

VI. PRESTANAK UGOVORA

Članak 26.

Ovaj Ugovor može prestati prije isteka roka na koji je sklopljen samo na temelju sporazumnog raskida ugovornih strana ili otkazom u skladu s njegovim odredbama, odnosno raskidom u skladu s pozitivnim propisima.

Članak 27.

Zakupodavac može otkazati ovaj Ugovor u svako doba ako:

- Zakupnik i poslije pisane opomene Zakupodavca koristi Poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje dobrog gospodarstvenika;
- Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od trideset dana od dana dospijeća.

Zakupnik može otkazati ovaj Ugovor samo ako Zakupodavac ne izvršava svoje obveze iz ovog Ugovora.

Članak 28.

Pisana izjava o otkazu ovog Ugovora (*u daljnjem tekstu: pismo*) dostavlja se suprotnoj ugovornoj strani preporučenom pošiljkom s povratnicom na poslovnu adresu Zakupodavčevog stečajnog upravitelja ili poslovnu adresu Zakupnika registriranu u sudskom registru na dan otpreme.

Ako se ni nakon ponovne dostave pismena na način iz prethodnog stavka drugoj ugovornoj strani ne može uspješno uručiti pismo, pismo će se dostaviti javnom bilježniku koji je potvrdio (solemnizirao) ovaj Ugovor.

Dostavom pismena javnom bilježniku smatrat će se da je druga ugovorna strana zaprimila pismo.

Članak 29.

U slučaju prestanka ovog Ugovora istekom roka na koji je sklopljen, Zakupodavac se obvezuje u slučaju postojanja njegove namjere o daljnjem davanju u zakup Poslovnog prostora ponuditi Zakupniku sklapanje novog ugovora o zakupu ako je Zakupnik tijekom cijelog vremena važenja ovog Ugovora uredno ispunjavao svoje Ugovorom preuzete obveze.

U svojoj ponudi iz prethodnog stavka Zakupodavac nije vezan bitnim i nuzgrednim elementima ovog Ugovora.

Članak 30.

Osim u slučaju iz članka 31. ovog Ugovora, po prestanku ovog Ugovora Zakupnik je dužan vratiti Poslovni prostor Zakupodavcu u posjed slobodan od stvari i osoba i u stanju u kojem ga je primio. Ako su nakon predaje u posjed na Poslovnom prostoru izvedeni kakvi radovi, te radove dužan je Zakupnik predati Zakupodavcu.

Članak 31.

Po prestanku ovog Ugovora Zakupnik ima pravo odnijeti sve uređaje koje je ugradio u Poslovni prostor, osim onih čije bi odnošenje moglo oštetiti Poslovni prostor.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje i opremu koje je ugradio u Poslovni prostor samo u skladu s odredbama ovog Ugovora.

O vraćanju posjeda Poslovnog prostora sačinjit će se Zapisnik o primopredaji na što se na odgovarajući način primjenjuje odredba članka 16. ovog Ugovora.

VII. OSIGURANJE ZAKUPODAVČEVIH TRAŽBINA

1. Bankarska garancija

Članka 32.

Radi osiguranja Zakupodavčeve tražbine po osnovi zakupnine iz članka 20., ostalih obveza iz korištenja poslovnog prostora iz članka 21. te tražbina prema podzakupniku po osnovi solidarnih obveza iz članka 24. kao i tražbina po osnovi naknade štete te izmakle dobiti u

slučaju pretanka ovog Ugovora suprotno njegovim odredbama, Zakupnik se obvezuje osigurati bankovno jamstvo u korist zakupodavca.

Bankarska garancija za uredno ispunjenje Zakupnikovih obveza iz ovog Ugovora mora biti izdano u iznosu šestomjesečnog iznosa zakupnine, odnosno u iznosu od _____ EUR s odredbom da će banka isplatiti Zakupodavcu „na prvi poziv“ i „bez prigovora“ navedeni iznos na temelju Zakupodavčeve javno ovjerovljene izjave o postojanju Zakupnikove neispunjene obveze iz ovog Ugovora.

Bankovno jamstvo iz ovog članka mora biti izdano s rokom važenja od 31. ožujka 2027. godine.

Zakupodavac će po prestanku ovog Ugovora vratiti bankovno jamstvo Zakupniku ako je Zakupnik uredno ispunio sve svoje obveze iz ovog Ugovora.

2. Clausulae exequendi

Članak 33.

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora može radi naplate zakupnine iz članka 20., ostalih obveza iz korištenja poslovnog prostora iz članka 21. te tražbina prema podzakupniku po osnovi solidarnih obveza iz članka 24. kao i tražbina po osnovi naknade štete te izmakle dobiti u slučaju pretanka ovog Ugovora suprotno njegovim odredbama, neposredno provesti ovrhu na Zakupnikovoj imovini.

Članak 34.

Zakupnik potpisom ovog Ugovora ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora može radi ostvarenja dospjele nenovčane tražbine – predaje Poslovnog prostora u posjed Zakupodavcu, neposredno provesti ovrhu protiv Zakupnika.

Zakupodavčevo pravo iz prethodnog stavka mora biti ugovoreno i između Zakupnika i podzakupnika u slučaju iz Glave IV. ovog Ugovora.

Članak 35.

Ugovorne strane suglasne su da će se dospjeće Zakupnikove novčane tražbine iz članka 33. i nenovčane tražbine iz članka 34. ovog Ugovora dokazati javno ovjerovljenom izjavom Zakupodavca o dospelosti tražbina.

Ugovorne strane suglasne su da javni bilježnik na temelju ovog Ugovora i izjave iz prethodnog stavka na ovaj ugovor stavi klauzulu ovršnosti.

VIII. KOMUNIKACIJA UGOVORNIH STRANA

Članak 36.

Ugovorne strane suglasne su da se komunikacija između ugovornih strana u svezi opsega i sadržaja prava koja proizlaze iz ovog Ugovora obavlja isključivo pisanim putem.

Pisana korespondencija, osim dostave pisane izjave o otkazu ovog Ugovora te sklapanju dodatka ovog Ugovora, obavljat će se putem elektroničke pošte i to na sljedeće adrese:

Za Zakupodavca: loris.rak@stecajni.hr

Za Zakupnika: _____

U slučaju promjene adrese elektroničke pošte, navedenu okolnost ugovorna strana dužna je priopćiti drugog ugovornoj strani na način iz prethodnog stavka.

IX. IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Članak 37.

Izmjene i dopune ovog Ugovora moguće su samo sklapanje njegova dodatka.

Dodatak ovom Ugovoru sklapa se u formi u kojoj je sklopljen ovaj Ugovor.

Izmjene i dopune ovog Ugovora koje nisu sklopljene u istovjetnoj formi kao ovaj Ugovor ništetne su, osim ako ih dodatkom ovog Ugovora ugovorne strane ne konvalidiraju.

X. PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 38.

Prodaja poslovnog prostora u stečajnom postupku koji se vodi nad Zakupodavcem neće utjecati na valjanost ovog Ugovora.

U postupku unovčenja Poslovnog prostora stečajni upravitelj će obznaniti postojanje ovog Ugovora.

Članak 39.

Zakupnik nema pravo prvokupa Poslovnog prostora na temelju ovog Ugovora, ali će Zakupodavac informirati Zakupnika o aktivnostima u postupku unovčenja Poslovnog prostora u slučaju njegova interesa za njegovu kupnju.

XI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane potvrđuju da su isti pročitale, razumjele njegov sadržaj te da dobrovoljno prihvaćaju prava i obveze koje iz njega proizlaze.

Članak 41.

Ovaj Ugovor će kao privatnu ispravu potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik u skladu s odredbama članka 59. Zakona o javnom bilježništvu („Narodne novine“ br. 78/93, 29/94, 163/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22). Ugovorne strane suglasne su da ovaj Ugovor nakon potvrde javnog bilježnika ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

Javni bilježnik iz prethodnog stavka za potrebe ugovornih strana iz ovog Ugovora na njihov trošak obaviti će dostavu pismena zaprimljenog po odredbi članka 28. ovog ugovora adresiranoj ugovornoj strani.

Javnobilježničke troškove potvrde ovog Ugovora snosi Zakupnik.

Članak 42.

Ovaj Ugovor sačinjen je u devet istovjetnih primjeraka, od kojih jedan ostaje za potrebe javnog bilježnika, tri za potrebe Zakupodavca i pet za potrebe Zakupnika.

Ovaj Ugovor stupa na snagu 1. veljače 2025. godine.

ZA ZAKUPODAVCA:

HOTELI OMIŠALJ d.d. u stečaju
Loris Rak, stečajni upravitelj

ZA ZAKUPNIKA: