

BERCON d.o.o.
Kordunska 6
42000 Varaždin

Po zahtjevu:

Hrvatski Olimpijski centar Bjelolasica d.o.o. - u stečaju
(HOC d.o.o. - stečaju)
Vrelo
47314 Jasenak

Elaborat procjene vrijednosti

pokretnina

sa stanjem procjene 09. i 10. mjesec 2014. godine



Varaždin, listopad 2014.

Predmet obrade: Procjena vrijednosti pokretnina stečajnog dužnika HOC d.o.o.

Naručitelj: **HOC d.o.o. u stečaju**
Vrelo
47314 Jasenak
mob. 099/8070782
mail: tomislav.duricin@cotrugli.eu
OIB; 50919159681

Izvršioc procjene: *BERCON d.o.o.*
Kordunska 6, 42000 Varaždin
tel. 040/821-883 fax.040/821-844
e-mail: bercon@bercon.hr

Sadržaj procjenjivanja

Na zahtjev tvrtke HOC d.o.o. u stečaju izvršen je pregled svih pokretnina s namjerom utvrđivanja njihove fer tržišne vrijednosti.

Elaboratom procjene obuhvaćene su sve pokretne Naručitelja koje se nalaze na slijedećim lokacijama; Bjelolasica-Jasenak, Begovo Razdolje, Ogulin i Zagreb.

Predmet procjene su pokretne kao imovina koja je bila u funkciji rekreativnog i sportskog turizma i skijanja.

Utvrđivanje stvarnog vlasništva nije predmet ovog Elaborata.

Vrijeme procjenjivanja i identifikacija procijenjenih sredstava

Pregled pokretnina i procjena vršeni su u toku 09. i 10. mjeseca 2014. godine, koji datumi su uzeti kao referentni datum procjene.

Prilikom pregleda i procjenjivanja identifikaciju imovine vršili su stručni radnici bivši zaposlenici Naručitelja. Njihova imena naznačena su u nastavku u pregledu lokacija.

Primijenjena metodologija procjenjivanja

Metodologija koja je korištena prilikom ove procjene razvijena je u postupcima procjenjivanja imovine poduzeća u vlasničkim pretvorbama i u postupcima procjenjivanja opreme kao imovine koja se unosi u trgovačko društvo, u stečajnim i likvidacijskim postupcima te u postupcima procjenjivanja imovine koja se uzima u zalog za korištenje kreditnih sredstava kod banaka u RH.

Prilikom utvrđivanja procijenjene vrijednosti korištena je metoda zamjenske vrijednosti i korekcije faktorima koji definiraju ostatnu vrijednost u odnosu na radnu neiskorištenost, tehnološku zastaru, tržišnu primjenjivost i fizičko stanje imovine. Objedinjeni faktori definiraju ostatnu vrijednost imovine. Umnožak faktora ostatne vrijednosti i zamjenske vrijednosti definiraju tržišnu vrijednost promatranog sredstva.

Zamjenska vrijednost predstavlja moguću tržišnu vrijednost takve nove stavke imovine istih tehničkih i tehnoloških karakteristika, kakva je bila u vrijeme nabave. Utvrđene procijenjene vrijednosti predstavljaju tržišnu vrijednost promatrane stavke imovine u stanju prema nalazu na promatranoj lokaciji i na referentni datum. Utvrđene vrijednosti ne uključuju porezna davanja na eventualni promet, prodaje (PDV) i sl.

Prikaz i nalaz stanja pokretnina

Procjenjivanje opreme vršeno je prema identifikaciji koju je prilikom pregleda i procjenjivanja definirao Naručitelj procjene odnosno stručni radnik koji je vršio identifikaciju. Identifikacija procijenjene imovine prikazana je u elaboratu nazivima koji se koriste u poslovnim evidencijama Naručitelja i prema nalazu prilikom procjenjivanja, a uz pomoć stručnih osoba Naručitelja.

Veći dio imovine je van funkcije već od 2008. godine, a dio imovine je van funkcije od početka 2013. godine što je znatno utjecalo na iznose procijenjene vrijednosti.

Pregled lokacija nalaza imovine

Sve pokretnine Naručitelja koje su procjenjivane nalaze se na četiri lokacije i u elaboratu kao i u tabelama procjenjivanja pokretnine su razvrstane prema tim lokacijama.

Lokacija	Stručna osoba	Grupni opis sadržaja
Bjelolasica - Jasenak (naselje Vrelo)	Simo Kosanović, Mirjana Vukadinović	Paviljoni sa apartmanima, sportski tereni, skijališta, restoran, energetska prometna i ostala infrastruktura kao i zajedničke funkcije
Begovo Razdolje (Mrkopolj)	Mance Danijel	Hotel Jastreb, skijalište i zajedničke funkcije na lokaciji (održavanje, infrastruktura)
Ogulin (B. Frankopana 20)	Ljubica Vučić	Stručne službe i ured direktora
Zagreb (Savska 41/V)	Tomislav Ptiček	Ured direktora u Zagrebu

Procjenjivanje imovine

Prilikom procjenjivanja i utvrđivanja procijenjene vrijednosti korišteni su faktori ostatne vrijednosti, a to su faktor radne neiskorištenosti, faktor stanja, faktor tržišne primijenjenosti i faktor primijenjene tehnologije.

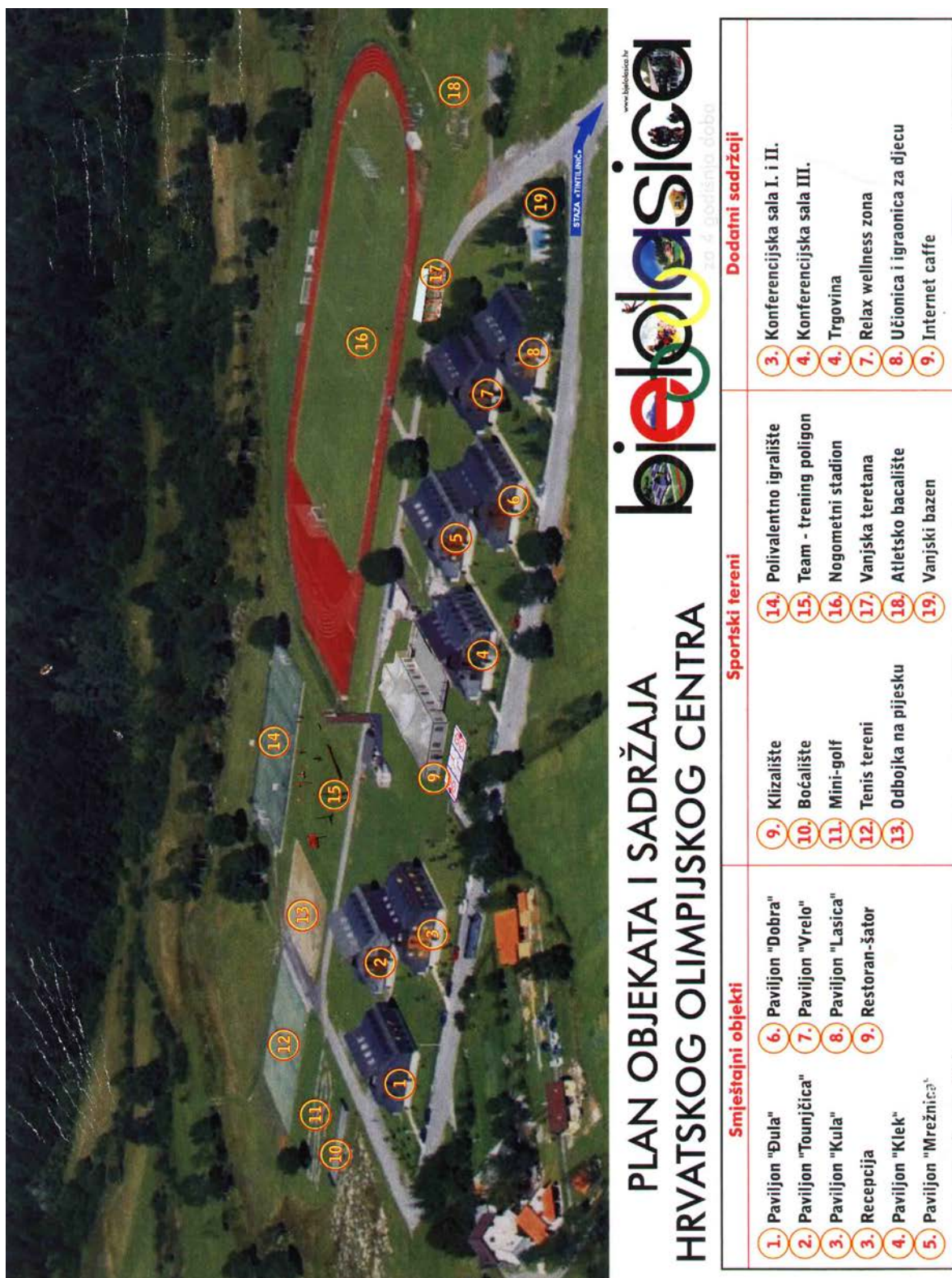
Iz nalaza stanja imovine utvrđivani su faktori kako slijedi;

- faktor neiskorištenosti zavisao je od godine nabave promatrane stavke (od 0,1 do 0,9),
- faktor stanja zavisao je od uvida u stanje promatrane stavke (od 0,0 do 1,0), faktor 0,0 primijenjen je kod stavaka koje nisu upotrebljive za daljnje korištenje
- faktor tržišne primijenjivosti je primijenjen u iznosu od 1,0 gotovo za sve stavke jer je sva promatrana imovina koja ima faktor stanja veći od 0 tržišno prihvatljiva,
- faktor primijenjene tehnologije utvrđivan je u zavisnosti od tehnološkog stanja u odnosu na današnje stanje istog sredstva i primijenjen je u iznosu od 0,0 do 1,0. Faktor 0,0 primijenjivan je u pravilu kod informatičke, prvenstveno softverske i digitalne imovine.

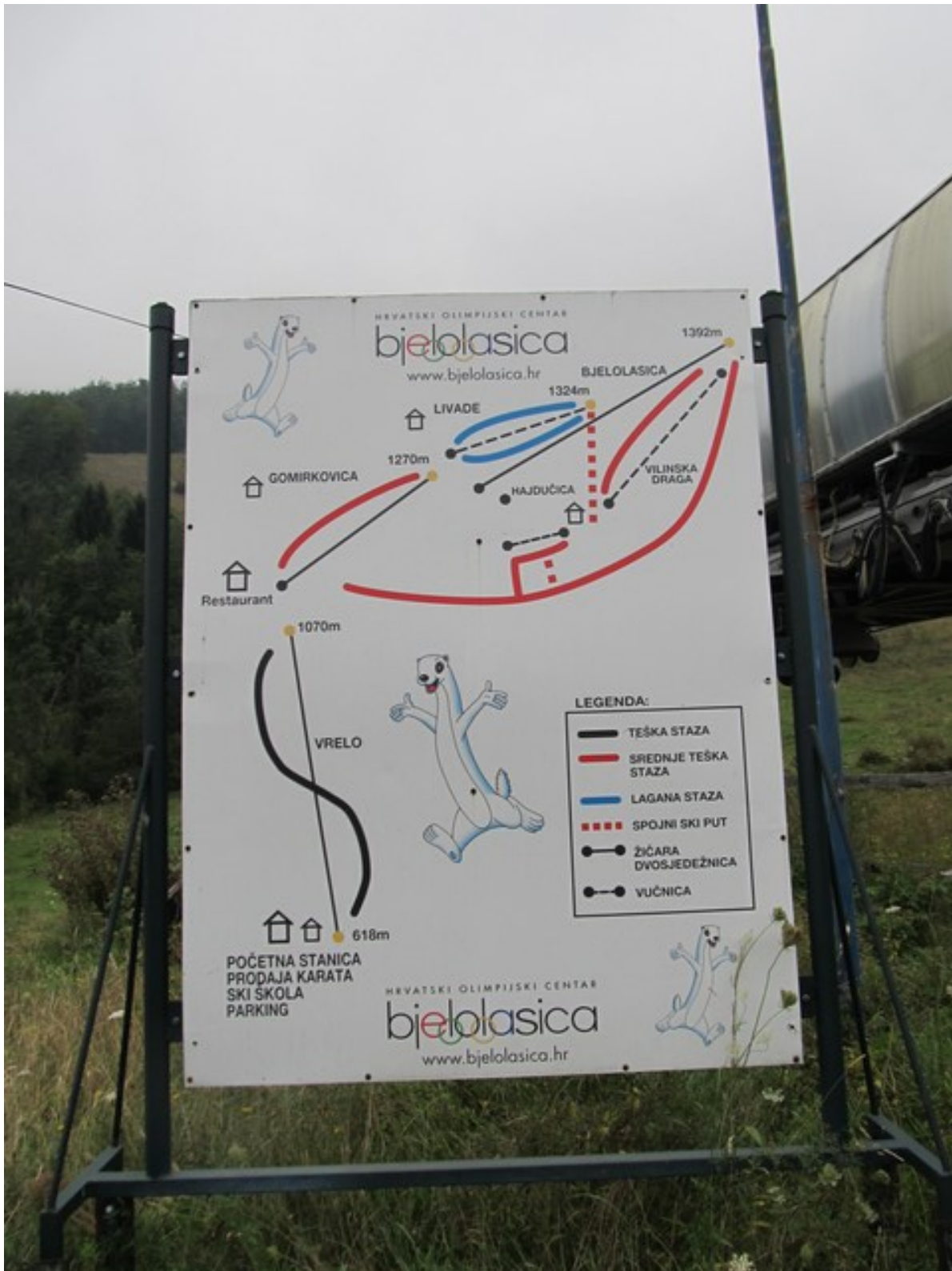
Kao zamjenske vrijednosti korištene su nabavne vrijednosti, dokumentirane u računovodstvenoj dokumentaciji, iz razloga što su iste vrijednosti iz razdoblja kada se nisu znatnije mijenjale nabavne vrijednosti promatrane imovine.

Prilikom procjenjivanja i nalaza stanja pojedine stavke imovine procjenjivan je ukupni faktor ostatne vrijednosti te se temeljem istog i zamjenske vrijednosti utvrđivala ostatna odnosno procijenjena vrijednost promatrane stavke.

Slika 1. Plan objekata i sadržaj HOC d.o.o. na lokaciji Bjelolasica



Slika 2. Vanjski pano skijališta Bjelolasica



Tabele procjenjivanja**Tabela 1. Rekapitulacija procijenjenih vrijednosti po računovodstvenoj specifikaciji**

Odjel	Naziv odjela	Org. jed.	Naziv org. jed.	Procijenjeni iznos kn	Lokacija Bjelolasica kn	Lokacija Begovo Razdolje kn	Ogulin kn	Zagreb kn
1	Stručne službe Ogulin	500	Stručne službe	27.680,0			27.680,0	
2	Ured Zagreb	400	Ured direktora	15.120,0				15.120,0
4	Restoran Šator	100	Naselje Bjelolasica	0,0	0,0			
6	Međustanica	100	Naselje Bjelolasica	8.480,0	8.480,0			
7	Kuhinja Šator	100	Naselje Bjelolasica	0,0	0,0			
8	Recepcija Kula	100	Naselje Bjelolasica	3.850,0	3.850,0			
9	PAV. II Tounjčica	100	Naselje Bjelolasica	2.200,0	2.200,0			
10	PAV. III Kula	100	Naselje Bjelolasica	142.240,0	142.240,0			
11	PAV. IV Klek	100	Naselje Bjelolasica	101.130,0	101.130,0			
12	PAV. V Mrežnica	100	Naselje Bjelolasica	12.730,0	12.730,0			
13	PAV. VI Dobra	100	Naselje Bjelolasica	60.920,0	60.920,0			
14	PAV. VII Vrelo	100	Naselje Bjelolasica	113.570,0	113.570,0			
15	PAV. VII Lasica	100	Naselje Bjelolasica	48.020,0	48.020,0			
16	Hotelska uprava Klek	100	Naselje Bjelolasica	4.630,0	4.630,0			
17	Održavanje Vrelo	601	Održavanje kom.	201.200,0	201.200,0			
19	Sport Jasenak	119	Sport-Bjelolasica	80.450,0	80.450,0			
18	Skladište	100	Naselje Bjelolasica	900,0	900,0			
20	Prodavaona Klek	120	Trgov. Bjelolasica II	5.540,0	5.540,0			
21	Skijalište Jasenak	602	Skijalište	8.545.900,0	8.545.900,0			
26	Restoran Sabljaci	201	Restoran Sabljaci	0,0				
29	Recepcija Jastreb	300	Hotel Jastreb	25.400,0		25.400,0		
30	Kuhinja Jastreb	300	Hotel Jastreb	32.450,0		32.450,0		
32	Skijalište B. Razdolje	304	Skijalište-H.Jastreb	199.800,0		199.800,0		
31	Ugostiteljstvo Jastreb	300	Hotel Jastreb	75.600,0		75.600,0		
33	Hotel Jastreb B. Razd.	300	Hotel Jastreb	0,0		0,0		
34	Održavanje Jastreb	300	Hotel Jastreb	12.550,0		12.550,0		
36	N. Bjelolasica	100	Naselje Bjelolasica	297.600,0	297.600,0			
38	Prometnice, par. Vre.	100	Naselje Bjelolasica	0,0	0,0			
41	Domaćinstvo	100	Naselje Bjelolasica	60.000,0	60.000,0			
44	Domaćinstvo H. Jast.	300	Hotel Jastreb B	98.520,0		98.520,0		
48	Paviljon i Đula	100	Naselje Bjelolasica	4.350,0	4.350,0			
49	Pos. prostor Sabljaci	201	Restoran Sabljaci	0,0				
50	Skijalište Tintilinić	603	Skijalište Tintilinić	126.400,0	126.400,0			
53	Brvnare skijalište	100	Naselje Bjelolasica	400,0	400,0			
54	Ured direktora	500	Stručne službe	28.500,0			28.500,0	
58	Ski rent-kont. Tintilinić	119	Sport-Bjelolasica	2.650,0	2.650,0			
59	Brvnara Tintilinić	100	Naselje Bjelolasica	56.500,0	56.500,0			
Ukupno:				10.395.280,0	9.879.660,0	444.320,0	56.180,0	15.120,0

Tabela 2. Procijenjene vrijednosti pokretnina po lokacijama HOC d.o.o.

Procijenjene vrijednosti pokretnina na lokaciji Bjelolasica (Jasenak)					
Odjel	Naziv odjela	Org. jed.	Naziv org. jed.	Vrijednost kn	Vrijednost €
4	Restoran Šator	100	Naselje Bjelolasica	0,00	0,00
6	Međustanica	100	Naselje Bjelolasica	8.480,00	1.110,82
7	Kuhinja Šator	100	Naselje Bjelolasica	0,00	0,00
8	Recepcija Kula	100	Naselje Bjelolasica	3.850,00	504,32
9	PAV. II Tounjčica	100	Naselje Bjelolasica	2.200,00	288,18
10	PAV. III Kula	100	Naselje Bjelolasica	142.240,00	18.632,43
11	PAV. IV Klek	100	Naselje Bjelolasica	101.130,00	13.247,31
12	PAV. V Mrežnica	100	Naselje Bjelolasica	12.730,00	1.667,54
13	PAV. VI Dobra	100	Naselje Bjelolasica	60.920,00	7.980,09
14	PAV. VII Vrelo	100	Naselje Bjelolasica	113.570,00	14.876,87
15	PAV. VII Lasica	100	Naselje Bjelolasica	48.020,00	6.290,28
16	Hotelska uprava Klek	100	Naselje Bjelolasica	4.630,00	606,50
17	Održavanje Vrelo	601	Održavanje komun.	201.200,00	26.355,78
19	Sport Jasenak	119	Sport-Bjelolascia	80.450,00	10.538,38
18	Skladište	100	Naselje Bjelolasica	900,00	117,89
20	Prodavaona Klek	120	Trgov. Bjelolasica II	5.540,00	725,70
21	Skijalište Jasenak	602	Skijalište	8.545.900,00	1.119.452,45
36	N. Bjelolasica	100	Naselje Bjelolasica	297.600,00	38.983,49
38	Prometnice, par. Vrelo	100	Naselje Bjelolasica	0,00	0,00
41	Domaćinstvo	100	Naselje Bjelolasica	60.000,00	7.859,58
48	Paviljon i Đula	100	Naselje Bjelolasica	4.350,00	569,82
50	Skijalište Tintilinić	603	Skijalište Tintilinić	126.400,00	16.557,51
53	Brvnare skijalište	100	Naselje Bjelolasica	400,00	52,40
58	Ski rent-kont. Tintilinić	119	Sport-Bjelolascia	2.650,00	347,13
59	Brvnara Tintilinić	100	Naselje Bjelolasica	56.500,00	7.401,10
Ukupno:				9.879.660,00	1.294.165,58
Procijenjene vrijednosti pokretnina na lokaciji Begovo Razdolje					
Odjel	Naziv odjela	Org. jed.	Naziv org. jed.	Vrijednost kn	Vrijednost €
29	Recepcija Jastreb	300	Hotel Jastreb B.Raz.	25.400,00	3.327,22
30	Kuhinja Jastreb	300	Hotel Jastreb B.Raz.	32.450,00	4.250,72
32	Skijalište B. Razdolje	304	Skijalište-H.Jastreb	199.800,00	26.172,39
31	Ugostiteljstvo Jastreb	300	Hotel Jastreb B.Raz.	75.600,00	9.903,07
33	Hotel Jastreb B. Razd.	300	Hotel Jastreb B.Raz.	0,00	0,00
34	Održavanje Jastreb	300	Hotel Jastreb B.Raz.	12.550,00	1.643,96
44	Domaćinstvo H. Jast.	300	Hotel Jastreb B.Raz.	98.520,00	12.905,42
Ukupno:				444.320,00	58.202,78
Procijenjene vrijednosti pokretnina na lokaciji Ogulin					
Odjel	Naziv odjela	Org. jed.	Naziv org. jed.	Vrijednost kn	Vrijednost €
1	Stručne službe Ogulin	500	Stručne službe	27.680,00	3.625,88
54	Ured direktora	500	Stručne službe	28.500,00	3.733,30
Ukupno:				56.180,00	7.359,18
Procijenjene vrijednosti pokretnina na lokaciji Zagreb					
Odjel	Naziv odjela	Org. jed.	Naziv org. jed.	Vrijednost kn	Vrijednost €
2	Ured Zagreb	400	Ured direktora	15.120,00	1.980,61
Ukupno:				15.120,00	1.980,61

Tabela 3. Ukupna rekapitulacija vrijednosti pokretnina po lokacijama

Lokacija	Vrijednost u kn	Vrijednost u €
Bjelolasica (Jasenak)	9.879.660,00	1.294.165,58
Begovo Razdolje	444.320,00	58.202,78
Ogulin	56.180,00	7.359,18
Zagreb	15.120,00	1.980,61
SVEUKUPNO	10.395.280,00	1.361.708,15

Tabela 4. Procijenjene vrijednosti pokretnina na lokaciji Bjelolasica - Jasenak raspoređeno prema strukturi procjenjivanja nekretnina procjenitelja Međimurje investa d.o.o. Čakovec

Odjel	Naziv odjela	Lokacija u procjeni nekretnina	Vrijednost kn	Vrijednost €
48	Paviljon I Đula	PAVILJON I - ĐULA	4.350,00	569,82
9	PAV. II Tounjčica	PAVILJON II - TOUNJČICA	2.200,00	288,18
10	PAV. III Kula	PAVILJON III - KULA	142.240,00	18.632,43
8	Recepcija Kula		3.850,00	504,32
	UKUPNO KULA		146.090,00	19.136,76
11	PAV. IV Klek	PAVILJON IV - KLEK	101.130,00	13.247,31
20	Prodavaona Klek		5.540,00	725,70
16	Hotelska uprava Klek		4.630,00	606,50
	UKUPNO KLEK		111.300,00	14.579,51
12	PAV. V Mrežnica	PAVILJON V - MREŽNICA	12.730,00	1.667,54
13	PAV. VI Dobra	PAVILJON VI - DOBRA	60.920,00	7.980,09
14	PAV. VII Vrelo	PAVILJON VII- VRELO	113.570,00	14.876,87
15	PAV. VII Lasica	PAVILJON VIII - LASICA	48.020,00	6.290,28
17	Održavanje Vrelo	SKIJALIŠTE I SERVISNA STANICA S RESTORANOM NA MEĐUSTANICI	201.200,00	26.355,78
19	Sport Jasenak		80.450,00	10.538,38
18	Skladište		900,00	117,89
21	Skijalište Jasenak		8.545.900,00	1.119.452,45
36	N. Bjelolasica		297.600,00	38.983,49
41	Domaćinstvo		60.000,00	7.859,58
6	Međustanica		8.480,00	1.110,82
50	Skijalište Tintilinić		126.400,00	16.557,51
53	Brvnare skijalište		400,00	52,40
58	Ski rent-kont. Tintilinić		2.650,00	347,13
59	Brvnara Tintilinić		56.500,00	7.401,10
UKUPNO SKIJALIŠTA I ZAJEDNIČKI SADRŽAJI NA BJELOLASICI			9.380.480,00	1.228.776,53
4	Restoran Šator		0,00	0,00
7	Kuhinja Šator		0,00	0,00
38	Prometnice, par. Vrelo		0,00	0,00
UKUPNO ŠATOR I PROMETNICE NA LOKACIJI BJELOLASICA (JASENAK)			0,00	0,00
SVEUKUPNO			9.879.660,00	1.294.165,58

Tabela 5. Sveukupna rekapitulacija procijenjenih vrijednosti pokretnina i nekretnina HOC d.o.o. po lokacijama po rasporedu iz procjene nekretnina procjenitelja Međimurje investa d.o.o. Čakovec

Lokacija	Sadržaji	Pokretnine u kn	Pokretnine u €	Nekretnine u kn	Nekretnine u €	UKUPNO u kn	UKUPNO u €	
Ogulin	Upravna zgrada i stručne službe	56.180,00	7.359,18	569.000,00	74.744,75	625.180,00	82.103,93	
Begovo Razdolje	Hotel Jastreb, skijališta i ostali objekti	444.320,00	58.202,78	10.000.000,00	1.312.148,04	10.444.320,00	1.370.350,82	
Sabljaci	Restoran- zgarište, građevinsko zemljište	0,00	0,00	1.330.000,00	174.394,91	1.330.000,00	174.394,91	
	Zgrada i zemljište ispod brane	0,00	0,00	1.700.000,00	222.300,31	1.700.000,00	222.300,31	
Bjelolasica (Jasenak)	PAVILJON I - ĐULA	4.350,00	569,82	256.000,00	33.504,30	260.350,00	34.074,12	
	PAVILJON II - TOUNJČICA	2.200,00	288,18	187.000,00	24.474,99	189.200,00	24.763,17	
	PAVILJON III - KULA	146.090,00	19.136,76	4.830.000,00	632.193,88	4.976.090,00	651.330,64	
	PAVILJON IV - KLEK	111.300,00	14.579,51	4.180.000,00	548.219,64	4.291.300,00	562.799,15	
	PAVILJON V - MREŽNICA	12.730,00	1.667,54	752.000,00	98.410,27	764.730,00	100.077,81	
	PAVILJON VI - DOBRA	60.920,00	7.980,09	3.340.000,00	437.678,42	3.400.920,00	445.658,51	
	PAVILJON VII - VRELO	113.570,00	14.876,87	4.310.000,00	564.240,48	4.423.570,00	579.117,35	
	PAVILJON VIII - LASICA	48.020,00	6.290,28	3.770.000,00	493.400,79	3.818.020,00	499.691,07	
	SKIJALIŠTE I SERVISNA STANICA S RESTORANOM NA MEĐUSTANICI	9.380.480,00	1.228.776,53	6.680.000,00	874.801,39	16.060.480,00	2.103.577,92	
	RESTORAN-ZGARIŠTE, KOTLOVNICA, SPORTSKI TERENI, ZEMLJIŠTA I PROMETNICA	0,00	0,00	7.640.000,00	1.000.096,67	7.640.000,00	1.000.096,67	
	KANALIZACIJSKI SUSTAV	0,00	0,00	1.480.000,00	193.226,05	1.480.000,00	193.226,05	
	UKUPNO BJELOLASICA - JASENAK	9.879.660,00	1.294.165,58	37.425.000,00	4.900.246,88	47.304.660,00	6.194.412,46	
		VODOOPSKRBNI SUSTAV	0,00	0,00	1.200.000,00	156.558,14	1.200.000,00	156.558,14
Zagreb	Ured u Zagrebu	15.120,00	1.980,61	0,00	0,00	15.120,00	1.980,61	
SVEUKUPNO		10.395.280,00	1.361.708,15	52.224.000,00	6.840.393,03	62.619.280,00	8.202.101,18	

Primjena valute i pariteta

Procjena je izražena u hrvatskoj valuti u kunama, a naznačena je i vrijednost preračunata u €. Paritet vrijednosti u vrijeme procjenjivanja primijenjen je prema srednjem tečaju HNB 1 €= 7,63 kn.

Procijenjena vrijednost pokretnina

Utvrđena procijenjena vrijednost predstavlja fer tržišnu vrijednost specificirane imovine pokretnina u stanju prema nalazu i na referentni datum.

Utvrđene vrijednosti ne uključuju porezno davanje tj. PDV prilikom prodaje. Procijenjena vrijednost pokretnina iznosi:

10.395.280,00 kn odnosno u protuvrijednosti od **1.361.708,15 €**

Procjenu je izvršio Josip Bacinger dipl.ing. strojarstva iz Varaždina, imenovan za stalnog sudskog vještaka strojarske struke na području Trgovačkog suda u Varaždinu, Rješenjem o ponovnom imenovanju broj 4 Su-15/13-2 od 04.veljače 2013. godine.

Varaždin 14.10. 2014.

Bercon d.o.o

Josip Bacinger,dipl.ing.

Sastavni dio elaborata:

- kao prilog elaboratu je radna knjiga procjenjivanja pojedinačnih stavki sadržaja pokretnina

Prilozi:

- Rešenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka Josipa Bacinger
- Izvod iz Sudskog registra *Bercon d.o.o.*