

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnina: **Restoran - zgarište, kotlovnica, sportski tereni, zemljišta**

Lokacija: **JASENAK, Vrelo bb
Karlovačka županija**

Naručitelj: **HOC BJELOLASICA d.o.o. u stečaju, Vrelo bb, Jasenak
Karlovačka županija**

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: HOC BJELOLASICA d.o.o. u stečaju, Vrelo bb, Jasenak

**Adresa
nekretnine:** JASENAK, Vrelo bb

Opis nekretnine: Restoran - zgarište, kotlovnica, sportski tereni, zemljišta

Vlasništvo i identifikacija čestice:

Zgrada restorana (koji je izgorio) je upisana u zemljišnu knjigu bez zabilježbi o legalnosti i ucrtana u katastru.

Zgrada trafostanice upisana je u zemljišnu knjigu uz zabilježbu da za upis nije priložena uporabna dozvola.

zk.ul.br.
668

k.o.
Jasenak

zk.čest.br.
- vidi priloženu tablicu

Vlasništvo:

HOC BJELOLASICA d.o.o. Vrelo bb, Jasenak - 1/1

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje)

~građevinska dozvola: Ima
~uporabna dozvola: Ima
~energetski certifikat: Nije predodčen
~površina nekretnina u zk.ul: Usklađena upisu u katastar
~opis nekretnina u zk ul: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 10. listopada 2014. godine
Zadatak procjene: Određivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine iznosi:** **1.000.096,67 €** odnosno
7.640.000,00 kn (prema srednjem tečaju
HNB na dan procjene)

Prilog: ~ fotografije
~ izvadak iz zemljišne knjige
~ izvod iz katastarskog plana
~ posjedovni list 2x
~ rješenje za uporabu
~ geoportal DGU
~ rješenje o imenovanju vještaka

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Međimurje - investa d.o.o.
Čakovec

1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: HOC BJELOLASICA d.o.o. u stečaju, Vrelo bb, Jasenak

Datum očevida: **16.09.2014.**

Dan kakvoće: **10.10.2014.**

Dan vrednovanja: **10.10.2014.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 74/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 19/12)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći **nalaz i mišljenje vještaka**.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: Općinski sud u Ogulinu, Z.K. odjel Ogulin

Katastarska općina: Jasenak

Uložak broj: 668

Čestica: - vidi priloženu tablicu

Vlasništvo: HOC BJELOLASICA d.o.o. Vrelo bb, Jasenak - 1/1

Identifikacija: - vidi priloženu tablicu

Teret: Ima - vidljivo iz ZK uloška

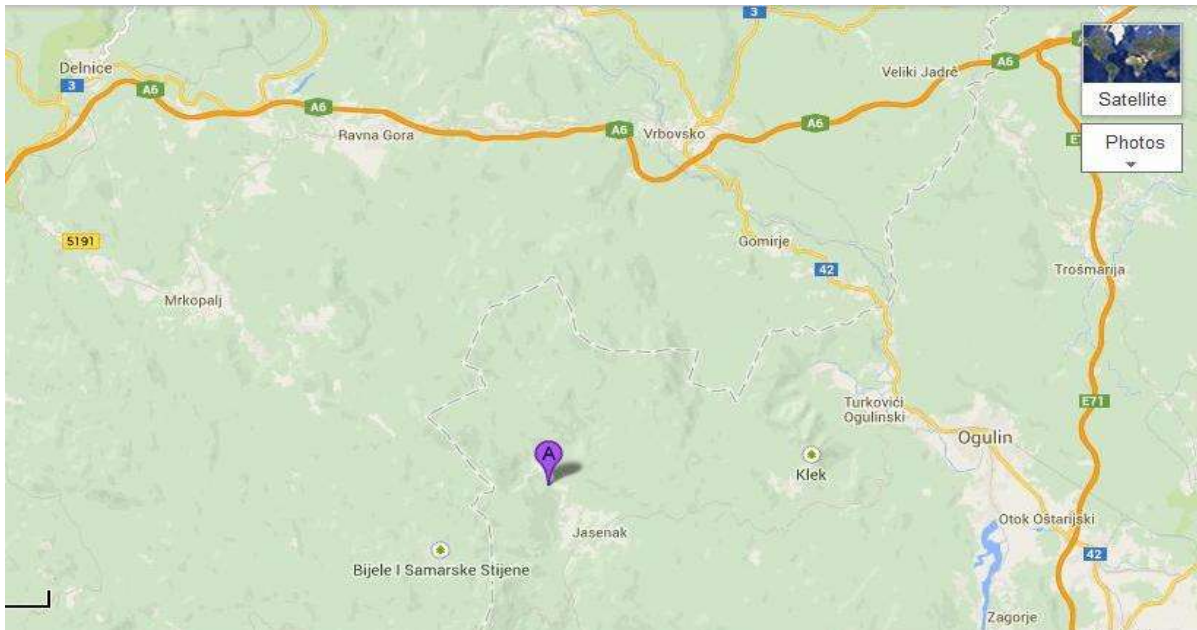
Legalitet: Zgrada restorana (koji je izgorio) je upisana u zemljišnu knjigu bez zabilježbi o legalnosti i ucrtana u katastru.
Zgrada trafostanice upisana je u zemljišnu knjigu uz zabilježbu da za upis nije priložena uporabna dozvola.

| ZEMLJIŠNA KNJIGA | | | | KATASTAR | |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------|------|--------------|-------------|
| k.o. Jasenak, zk.ul.br. 668 | | | | k.o. Jasenak | |
| zk.čest.br. | Oznaka zemljišta | Površina | | kat.čest.br. | površina m2 |
| | | j | čhv | | |
| 1457/3 | livada Popova bara u plandištu | | 684 | 1457/3 | 2.460 |
| 1991 | livada Smrčevac | | 271 | 1991 | 975 |
| 2002 | livada Srdelj | | 337 | 2002 | 1.212 |
| 2010 | livada Lučica | | 386 | 2010 | 1.388 |
| 2118 | livada Krčevina | | 208 | 2118 | 748 |
| 2152 | livada Krč | | 620 | 2152 | 2.230 |
| 2153 | livada Krč u Krčiću | | 114 | 2153 | 410 |
| 2165/2 | livada Smrčevac u Smrčevcu | | 147 | 2165/2 | - |
| 2170 | tenisko igralište | 1 | 1229 | 2170 | 10.206 |
| 2177 | livada Stari Željeznik u Smrčevcu | | 58 | 2177 | 209 |
| 2178 | livada Stari Željeznik u Smrčevcu | | 117 | 2178 | 421 |
| 2180 | livada Stari Zeljanik Smrčevcu | | 76 | 2180 | 273 |
| 2181 | livada Stari Železnik u Smrčevcu | | 106 | 2181 | 382 |
| 2190/3 | igralište Smrčevac | | 1158 | 2190/3 | 4.176 |
| 2242 | livada Krčić | | 702 | 2242 | 2.524 |
| 2245 | livada Krčić | | 341 | 2245 | 1.226 |
| 2255 | livada Lužanjak | | 836 | 2255 | 3.007 |
| 2258 | livada Lužanjak | | 468 | 2258 | 1.683 |
| 2259 | livada Lužanjak | | 248 | 2259 | 892 |
| 2400/2 | oranica Poljanak | | 225 | 2400/2 | 810 |
| 2404 | oranica Poljanak u Vrelu | | 260 | 2404 | 935 |
| 2405 | oranica Poljanak u Vrelu | | 161 | 2405 | 579 |
| 2406 | oranica Poljanak | | 172 | 2406 | 619 |
| 2431/1 | livada Vrelo | 5 | 1072 | 2431/1 | 32.730 |
| 2431/2 | trafostanica | | 4 | 2431/2 | 14 |
| 2440 | zgrada i dvorište - restaurant | 2 | 429 | 2440 | 13.091 |
| 2454/4 | parkiralište | 1 | 170 | 2454/4 | 6.383 |
| 2473/1 | neplodno - cesta | 1 | 56 | 2473/1 | 5.951 |
| 2473/2 | neplodno - put | | 67 | 2473/2 | 241 |
| 2474/1 | oranica Vrta | | 141 | 2474/1 | - |
| 2505 | oranica Vrta | | 44 | 2505 | 158 |
| 2506 | oranica Vrta u Vrelu | | 22 | 2506 | 80 |
| 2507 | oranica Vrta | | 61 | 2507 | 219 |
| 2508 | oranica Vrta | | 66 | 2508 | 237 |
| 2510 | oranica Vrta u Vrelu | | 98 | 2510 | 352 |
| 2511 | igralište i oranica Vrta | | 434 | 2511 | 1.566 |
| 2512 | oranica Vrta u Vrelu | | 101 | 2512 | 363 |
| 2513 | oranica Vrta u Vrelu | | 106 | 2513 | 381 |
| 2514 | livada Šajer u Vrelu | | 61 | 2514 | 219 |
| 2515 | oranica Šajer u Vrelu | | 316 | 2515 | 1.137 |
| 2516 | oranica Šajer u Vrelu | | 29 | 2516 | 105 |
| 2517 | oranica Šajer u Vrelu | | 231 | 2517 | 831 |
| 2518 | oranica Šajer u Vrelu | | 176 | 2518 | 633 |

| | | | | | |
|-------------------|----------------------------------|--|-----------|---------------|----------------|
| 2520 | oranica Šajer | | 116 | 2520 | 417 |
| 2521 | oranica Šajer | | 81 | 2521 | 291 |
| 2522/2 | oranica Šajer | | 560 | 2522/2 | 2.014 |
| 2523 | oranica Krčevina u Vrelu | | 61 | 2523 | 219 |
| 2524 | oranica Krčevina u Vrelu | | 27 | 2524 | 97 |
| 2525 | oranica Krčevina u Vrelu | | 51 | 2525 | 184 |
| 2530 | oranica Krčevina u Vrelu | | 51 | 2530 | 183 |
| 2533 | vrt kod kuće u Vrelu | | 69 | 2533 | 248 |
| 2540/1 | oranica Vrtlovi | | 249 | 2540/1 | 895 |
| 2540/2 | oranica Vrtlovi | | 31 | 2540/2 | 112 |
| 2540/3 | oranica Vrtlovi | | 129 | 2540/3 | 464 |
| 2543 | oranica Vrta | | 112 | 2543 | 403 |
| 2546 | kuća br. 154 i dvorište u Vrelu | | 144 | 2546 | 518 |
| 2547 | kuća br. 155 i dvorište | | 156 | 2547 | 561 |
| 2577/8 | livada Torovi | | 613 | 2577/8 | 2.204 |
| 2579/2 | livada Torovi u Vrelu | | 1135 | 2579/2 | 4.083 |
| 2581 | livada Torovi u Vrelu | | 337 | 2581 | 1.212 |
| 2582 | livada Torovi u Vrelu | | 419 | 2582 | 1.507 |
| 2583 | oranica Torovi u Vrelu | | 139 | 2583 | 500 |
| 2584 | oranica Torovi | | 50 | 2584 | 180 |
| 2610/21 | livada Orkuglica | | 1320 | 2610/21 | 4.748 |
| 2660 | livada Lučica u Torovima | | 325 | 2660 | 1.169 |
| 2669/14 | put u Jasenku | | 28 | 2669/14 | 101 |
| 2669/15 | neplodno - put | | 40 | 2669/15 | 145 |
| 2669/17 | neplodno - put | | 72 | 2669/17 | 260 |
| 2669/19 | put u Jasenku | | 37 | 2669/19 | 132 |
| 2728 | livada Bjeleš u Košarici | | 1142 | 2728 | 4.108 |
| 2729 | livada Bjeleš u Košarici | | 1413 | 2729 | 5.081 |
| 2734/2 | livada Košarica kod kuće u Vrelu | | 314 | 2734/2 | 1.126 |
| 2756/1 | livada Podkućnica | | 696 | 2756/1 | 2.504 |
| SVEUKUPNO: | | | 10 | 22.525 | 137.722 |
| | | | 24 | 125 | |

3. POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz



Opis lokacije

Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Jasenak, u sklopu naselja Hrvatskog olimpijskog centra Bjelolasica.

Jasenak je naselje u Republici Hrvatskoj, upravno u sastavu Grada Ogulina, Karlovačka županija.

Planinsko selo smješteno je u Jasenačkom krškom polju između Jasenačke kose i Bjelolasice, najviše planine u Gorskom kotaru (1534 m nadmorske visine).

Poljem protječe potok Jasenčica ili Jasenački potok. Ovim krajem prolazi cesta od Ogulina do Novog Vinodolskog, tzv. Rudolfina, od 1874. g.

Jasenak se sastoji od više zaselaka: Krapani, Zrnići, Kostići, Jorgići, Paligaće, Mašići, Vrelo, Pavliši, Kovačevoći, Turki, Jovanovo Brdo, Kotarine i drugi.

U Vrelo je 1986. izgrađeno skijalište, hotelsko naselje Vrelo i sportsko - rekreacijski centar HOC Bjelolasica.

Na dan očevida HOC Bjelolasica nije u funkciji zbog požara koji je izbio 2011.g. u kojem je do temelja izgorio restoran u sklopu naselja.

Kraj obiluje prirodnim ljepotama, rubom Jasenačkog polja raste prirodna šuma gorske smreke, a u planini prašumski oblik šume bukve i jele.

Neka su mjesta zaštićena: izvor Vrelo i estavela Jezero u Zrničima kao hidrološki spomenici prirode, a Crkveni lug i cret kao botanički. Duboko u šumi je strogi rezervat Bijele i Samarske stijene, a planira se osnivanje parka prirode Bjelolasica od Jasenka do Mrkoplja.

Pristup nekretnini omogućen je s javne asfaltirane prometnice javnim prijevozom i osobnim automobilom.

Parkiranje je omogućeno na vlastitom parkiralištu u sklopu naselja.

Komunalna infrastruktura

Vlastiti vodovod s izvora Vrelo, struja i telefon

Plan objekata i sadržaja



**PLAN OBJEKATA I SADRŽAJA
HRVATSKOG OLIMPIJSKOG CENTRA**

bjelolasica
HRVATSKO OLIMPIJSKO Središte

| Smještajni objekti | Sportski tereni | Dodatni sadržaji |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Paviljon "Dula" 2. Paviljon "Tounjića" 3. Paviljon "Kula" 3. Recepcija 4. Paviljon "Klek" 5. Paviljon "Mrežnica" 6. Paviljon "Dobra" 7. Paviljon "Vrelo" 8. Paviljon "Lasica" 9. Restoran-šator | <ul style="list-style-type: none"> 9. Klizalište 10. Bočalište 11. Mini-golf 12. Tenis tereni 13. Odbojka na pijesku 14. Polivalentno igralište 15. Team - training poligon 16. Nogometni stadion 17. Vanjska teretana 18. Atletsko bacalište 19. Vanjski bazen | <ul style="list-style-type: none"> 3. Konferencijska sala I. i II. 4. Konferencijska sala III. 4. Trgovina 7. Relax wellness zona 8. Učionica i igraonica za djecu 9. Internet cafe |

Napomena: Restoran na k.č.br. 2440 izgorio je krajem siječnja 2011.g. do temelja, bez tržišne i uporabne vrijednosti. Od objekata na toj lokaciji ostala je samo kotlovnica sa pratećim

HOC Bjelolasica prije pokretanja stečajnog postupka (Izvor: internetske stranice HOC-a)

Bjelolasica kao najviša planina Gorskog kotara, nalazi se unutar gorja Velika Kapela, s vrhom Kula (1.534 m) i planinom Klek (1.182 m), kao i strogim prirodnim rezervatima: Bijele stijene (1.335 m) i Samarske stijene (1.302 m). Ime je dobila po uskome svijetlom hrptu koji se ističe iznad šumskog pojasa osobito kad je pod snijegom. Dugačka 7 km, vrlo strmih strana, obiluje prostranim i gustim šumama prošaranim vapnenačkim stijenama i prostranim livadama, a šumski putovi i ceste povezuju ih u jedinstveni kaleidoskop šuma i proplanaka pružajući nezaboravan doživljaj ljubiteljima prirode, pješačenja, biciklizma i drugih aktivnosti. Prvi zapisani planinarski uspon, uglavnom ogulinskih časnika, datira iz 1862. godine.

S Bjelolasice se pruža prekrasni pogled na: Velebit, Ličku Plješivicu, otoke Krk, Cres, Lošinj, Kvarnerski zaljev...

Na Bjelolasici je izrazito razvijen planinski turizam, tamo je smješten "Hrvatski olimpijski centar Bjelolasica" gdje se skijaška reprezentacija redovito pripremala za natjecanja.

Turističko naselje Bjelolasica Hrvatski Olimpijski centar Bjelolasica Hrvatska

Položaj: u neposrednoj blizini dvosječne

Opis : Bjelolasica - turističko je odredište za sva godišnja doba. Nalazi se u prostranoj kotlini na 620 mnv, gdje se spajaju planinska i mediteranska klima u iznimno očuvanoj prirodi Gorskog kotara. U neposrednoj blizini nalazi se nekoliko zaštićenih parkova prirode: Samarske i Bijele stijene, kanjon Kamačnik, Nacionalni park Risnjak, planina Klek te rijeke Dobra, Kupa i Mrežnica.

Tu su i frankopanski Ogulin te jezero Sabljaci, poznato po gastrodelicijama poput krumpirovih pola s pancetom, ogulinskog kiselog kupusa, "masnice" i pastrva pripremljenih na bezbroj načina. Turističko naselje Bjelolasica, generalno je obnovljeno 1998. godine, a danas raspolaže sa 136 soba - ukupno 324 osnovna ležaja raspoređenih u pet paviljona.

Paviljon Kula je De luxe kategorije, paviljoni Klek i Vrelo I. kategorije, dok su paviljoni Dobra i Lasica II. kategorije. Sobe : Sve sobe su udobne i komforne sa centralnim grijanjem, te imaju kupatilo (TWC) , a većina je i opremljena sa hladnjakom, SAT TV i telefonom.

Paviljon Kula : 1 / 2 + 1 De luxe sobe-dodatno minibar, muzička linija, Internet priključak, te kuhalo za kavu i čaj. Sobe u ostalim paviljonima opremljene prema gornjem opisu.

Ponuda : U centralnom paviljonu: restaurant a la carte, aperitiv bar, café bar, trgovine, disco club, prodavaonica, salon igara, športske dvorane, trim kabinet, wellness oaza sa saunom te usluge fizikalne terapije i raznih masaža uz nadoplatu. Dobro je znati: u ljetnom periodu mogućnost mnogobrojnih sportsko-rekreacijskih sadržaja u koje se ubrajaju tereni na otvorenom za atletiku, nogomet, tenis, košarku, odbojku, rukomet, boćanje, minigolf, mali bazen i drugo. Dodatne rekreativne mogućnosti su planinarenje, biciklizam, skijaško trčanje, terensko jahanje i rafting po brzacima rijeke Dobre i Mrežnice.

132 km od Zagreba te samo 27 km od Ogulina (put Zagreb - Bosiljevo - Ogulin - Jasenak, nap.a.), nalazi se najveće hrvatsko skijalište - Bjelolasica. Put iz Rijeke moguć je u nekoliko varijanti. Najudaljenija, ali najbrža i najsigurnija u zimskom periodu je autocestom Rijeka - Zagreb te potom autocestom A1 do Ogulina i dalje preko Jasenka do Bjelolasice. Ta varijanta ima okruglih 140 km i prosječnom vozaču trebat će nekih sat i pol vožnje automobilom. Varijanta preko Novog Vinodolskog i "Rudolfine" sve do Jasenka ima 80 km i kilometarski je najkraća, no u zimskom periodu svi moraju biti spremni na (ne)očekivane zimske radosti, a vožnja bez zimskih guma, pa čak i lanaca, gotovo da i nije moguća. Varijanta od Rijeke preko Vrbovskog, Ogulina i Jasenka ima 115 km, no u zimskim uvjetima je vremenski najduža.

Splićani će morati autocestom A1 potegnuti punih 340 km, stavlajući jasan znak isplativosti i cijene ovakvog jednodnevnog ili višednevnog skijanja, budući da su brojni bosansko hercegovački skijaški centri puno bliži, a treba biti realan i priznati da nude puno više.



Dno skijališta i pristup njemu vrlo su dobri. Lokalna cesta je solidno čišćena, a mjestošcem dominira Olimpijski centar koji je smješten na 620 metara nad morem i nudi sasvim dovoljne smještajne kapacitete za koje Bjelolasica trenutno ima potrebu. U toplijem dijelu godine, u ponudi su i nogometni teren s atletskom stazom, trim staza te sportska dvorana. Skijalište je udaljeno samo nekoliko stotina metara od HOC-a, a parking za nekoliko stotina automobila smješten je na samom dnu staze i istoimene vučnice Vrelo.

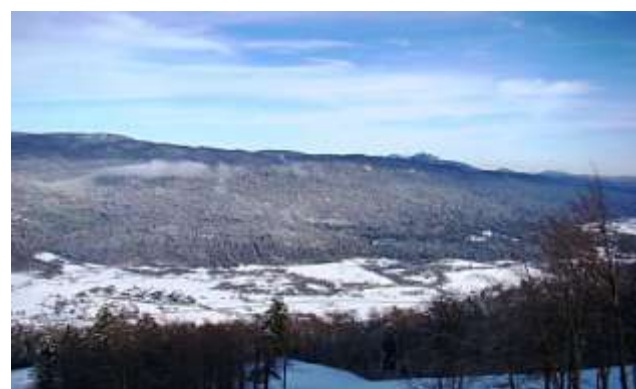


Upravo je Vrelo glavna tema svih priča o potencijalu Bjelolasice. Iako je ova crna staza već dugi niz godina izvan pogona, nedavno je u potpunosti renovirana i sada nudi konfiguracijski zasigurno najljepšu i najkvalitetniju skijašku stazu u Hrvatskoj. Njena dužina je 1.540 m, a denivelacijom i proširenjem stvorene su idealne mogućnosti za buduće udomljavanje FIS utrka, pa čak i utrka FIS Europskog ili Svjetskog kupa. No o tome će biti vremena za razgovor kada se poslože ostali preduvjeti, a to je zasigurno sustav umjetnog zasnježenja, koji je na Bjelolasci još uvijek predmet maštanja.

Dolaskom dvosjedežnicom Vrelo na vrh istoimene staze na raspolaganju je druga dvosjedežnica - Gomirkovica. I u ovom slučaju sjedežnica i staza dijele isto ime. Gomirkovica je duga 1.200 m i crvenog je karaktera te je ujedno vikendom i najfrekventnija staza na Bjelolasci. Na njoj se nalazi i sjedište lokalnog HGSS-a te ugostiteljski objekt iz socijalističkog vremena, koji nudi odličnu i ne preskupu hranu te može ugostiti oko stotinu gostiju. Kavu ili čaj platit ćete 8 kuna, dok će sendvič, hot dog i sl. stajati oko 12 kuna. Varivo stoji 15-ak kuna, dok je varivo s mesom oko 25 kuna.

Dvosjedežnica Gomirkovica vodi do platoa na kojem je moguće odabrati kratke plave staze i vučnicu Livade, ili se zaputiti trećom dvosjedežnicom sve do vrha skijališta. Vrh skijališta, često vrlo hladan i nerijetko maglovit, nalazi se na 1.392 mnv, a označava start 1.700 m duge staze Bjelolasica, koja vodi sve do početka staze Vrelo, ili ishodište kratke, ali izrazito lijepe staze Vilinska draga, koja je pokrivena također vučnicom.

Bjelolasica često nudi zaista prave zimske i snježne uvjete te će oduševiti svakoga željnog prirodnog snijega. Onako kako je i započeto, tako ćemo i završiti - riječju "Bjelolasica-potencijal".



4. GEOMETRIJSKI PODACI

Kotlovnica i spremišta

| | | | |
|-----|---|--------|----------------|
| NGP | = | 193,00 | m ² |
|-----|---|--------|----------------|

| | | | |
|-----|---|--------|----------------|
| BGP | = | 231,60 | m ² |
|-----|---|--------|----------------|

| | | | |
|----|---|--------|----------------|
| BV | = | 810,00 | m ³ |
|----|---|--------|----------------|

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Priključci

- vodovod - priključen na vlastiti vodoopskrbni sustav (vodozahvat, crpna stanica, rezervoar, cjevovod)
- kanalizacija - vlastiti sustav odvodnje i sustav pročišćavanja otpadnih voda
- telefon - privremeno isključen
- el. struja - privremeno isključena (vlastita trafostanica)
- plin - nema

Nekretnina - Kotlovnica i spremišta

- Namjena: centralna kotlovnica za apartmansko naselje
- Godina gradnje: 1987
- Katnost: prizemlje
- Prostorije: prizemlje: vešeraj, hodnik, kotlovnica, spremišta
- Položaj: uz prometnicu u naselju, dvorišni objekt
- Temelji: betonski
- Nosiva konstrukcija: zidovi od betona i opeke, ojačani ab serklažima i nadvojima
- Međukatna konstrukcija: ab pune ploče
- Krovna kon. + pokrov: armirano betonska, pokrov je od valovitog lima
- Pročelje: ožbukano, djelomično obloženo eternit pločama
- Vanjska stolarija: metalna
- Pregradni zidovi: zidani od opeke
- Obrada zidova: ožbukani i obojeni
- Obrada podova: cementna glazura
- Unutarnja stolarija: drvena, puna ili djelomično ostakljena
- Instalacije:
 - Električne: provedene
 - Telefon: nije proveden
 - Vodovod: proveden
 - Kanalizacija: provedena
 - Plin: nema
 - Grijanje: centralna kotlovnica za grijanje svih apartmanskih zgrada, peći za centralno grijanje na lož ulje + spremnik za lož ulje
- Opći dojam: Zgrada je održavana

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - samo za zemljište

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

6.1. Zemljište

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je usporednom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POREDBENA METODA

| | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------|
| Datum prodaje / ponude | 09/2014 | 09/2014 | 09/2014 | 09/2014 | |
| Adresa nekretnine | Jasenak | Jasenak | Jasenak | Jasenak | |
| izvor podataka o cijeni | oglas | oglas | oglas | oglas | |
| prodajna cijena (€) | 13.000,00 | 32.000,00 | 32.500,00 | 50.000,00 | |
| površina (m2) | 375,00 | 1.198,00 | 1.300,00 | 1.500,00 | |
| cijena (€/m2) | 34,67 | 26,71 | 25,00 | 33,33 | |
| Interkvalitativno izjednačenje | tražena cijena / korekcija potražnje | -10,00% | -5,00% | -5,00% | -10,00% |
| | veličina zemljišta | -20,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| | lokacija | -5,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |
| | infrastruktura | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| | oblik | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | ostalo (pogled, zona i sl.) | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| | ukupna korekcija | -55,00% | -40,00% | -40,00% | -45,00% |
| ukupna korigirana vrijednost (€/m2) | 15,60 | 16,03 | 15,00 | 18,33 | |
| Ukupna prosječna cijena (€/m2) | 16,24 | | | | |

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **16,00 €/m2**

| Karakteristike zemljišta | Bodovi | | |
|--------------------------------------|----------------------|------|-------------|
| | preporučljivi raspon | | odabrano |
| GEOMETRIJSKE | | | |
| oblik parcele | 18 | - 22 | 20 |
| tlocrtne dimenzije i površina | 8 | - 12 | 8 |
| pravac pružanja | 13 | - 17 | 14 |
| MORFOLOŠKE | | | |
| sastav tla | 8 | - 12 | 10 |
| nagib terena | 3 | - 7 | 5 |
| URBANISTIČKE | | | |
| stanje prostorne i dr. dokumentacije | 20 | - 30 | 25 |
| namjena/način korištenja | 3 | - 7 | 5 |
| komunalna opremljenost | -5 | 5 | -2 |
| izgradivost i iskoristivost čestice | 8 | - 12 | 10 |
| | UKUPNO | | 95 |
| KOEFICIJENT KOREKCIJE | | | 0,95 |

korigirano: **15,20 €/m2**

| Zemljište (m2) | | Jedinična cijena (€/m2) | Koeficijent prilagodbe | Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja) | Ukupno zemljište (€) |
|----------------|-----------|-------------------------|------------------------|--|----------------------|
| građevinsko | 77.572,00 | 15,20 | 1,00 | 0,75 | 884.320,80 |
| ostalo | 60.150,00 | 1,00 | 1,00 | 0,75 | 45.112,50 |
| UKUPNO: | | | | | 929.433,30 |

6.2. Priključci, komunalni i vodni doprinos

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 0,26 €/m3 BV

$$K1 = 810,00 \text{ m}^3 \times 0,26 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 210,60 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :
1,76 €/m3 BV poslovne zgrade
0,52 €/m3 BV objekti komunalne infrastrukture

$$K21 = 810,00 \text{ m}^3 \times 1,76 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 1.425,60 \text{ €}$$

$$K22 = 5.800,00 \text{ m}^2 \times 0,52 \text{ €/m}^2 \text{ BV} = 3.016,00 \text{ €}$$

Cijena priključaka iznosi : K3 = 0,00 €

Ukupna vrijednost priključaka (K) = K1 + K2 + K3 =

$$210,60 + 4.441,60 + 0,00 = 4.652,20 \text{ €}$$

6.3. Objekt – Kotlovnica i spremišta

NGP = 193,00 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 380 €/m2 NGP

$$\text{Nova vrijednost (Nv)} = 193,00 \times 380 = 73.340,00 \text{ €}$$

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti objekta:

$$Jc = 380 \times 1,00 = 380 \text{ €/m}^2 \text{ NGP}$$

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) =

$$193,00 \times 380 = 73.340,00 \text{ €}$$

Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

| | | | | | |
|---|-------|---|----|---|--------------------|
| Godina procjene: | | | | | 2014 |
| Godina izgradnje: | | | | | 1987 |
| Starost zgrade (G): | | | | | 27 god |
| Održivi vijek korištenja (OVK): | | | | | 60 god |
| Preostali vijek korištenja: | | | | | 33 god |
| Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ): | | | | | 2,0 |
| Relativna starost (G/OVK)= | | | | | 45,0% |
| Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): | 48,0% | × | 60 | = | 29 god |
| Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK): | | | | | 31 god |
| Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK): | | | | | 52,0% |
| | | | | | 38.136,80 € |
| Preostala vrijednost: | | | | | 35.203,20 € |

6.4. Vanjsko uređenje

Parcele su uređene. Pješačke pristupne staze su izvedene od betonskih ploča, a prilazne ceste su asfaltirane. Hortikulturno su uređene travnjakom ili šumom.

$$\text{Asfalt: } 5.800,00 \text{ m}^2 \times 28 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 48.720,00 \text{ €}$$

$$\mathbf{Vu = 48.720,00 \text{ €}}$$

6.5. Uzgredni troškovi (projekti, nadzor i sl.)

$$\text{Pr} = \text{Nv} \times 4,0\% = \mathbf{2.933,60 \text{ €}}$$

REKAPITULACIJA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**Zemljište, priključci i doprinosi:**

| | | | |
|----------------|--|-------------------|----------|
| 1. | Zemljište | 929.433,30 | € |
| 2. | Priključci, komunalni i vodni doprinos | 4.652,20 | € |
| UKUPNO: | | 934.085,50 | € |

Objekt:

| | | | |
|----------------|--|------------------|----------|
| 3. | Kotlovnica i spremišta | 35.203,20 | € |
| 4. | Vanjsko uređenje | 48.720,00 | € |
| 5. | Uzgredni troškovi (projekti, nadzor i sl.) | 2.933,60 | € |
| UKUPNO: | | 86.856,80 | € |

| | | | |
|-------------------|--|---------------------|----------|
| SVEUKUPNO: | | 1.020.942,30 | € |
|-------------------|--|---------------------|----------|

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = SGV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

| | | | |
|----|-----|---------------------------------|-------|
| a. | Ob | koeficijent za poslovne objekte | 0,00 |
| b. | Z | zona lokacije | 0,05 |
| c. | St | starost objekta | 0,00 |
| d. | Pov | ukupna korisna površina | -0,10 |
| e. | Os | opće stanje objekta | 0,00 |
| f. | Pos | posebni elementi | 0,00 |
| g. | Ft | koeficijent tržišta | 0,80 |

Tržišna vrijednost (TV) =

Objekt: 86.856,80 × 0,95 × 0,80 = **66.011,17 €**

Zemljište i priključci: 934.085,50 × 1,00 = **934.085,50 €**

SVEUKUPNO TV: = **1.000.096,67 €**

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Restoran - zgarište, kotlovnica, sportski tereni, zemljišta

na adresi: **JASENAK, Vrelo bb**

predloženih od : **HOC BJELOLASICA d.o.o. u stečaju, Vrelo bb, Jasenak**

utvrđuje se da:

- **Tržišna vrijednost (TV) opisanih nekretnina iznosi:**

1.000.096,67 €

ili

7.640.738,54 kn

1 € = 7,64 kn

odnosno zaokruženo

7.640.000,00 kn

Napomena: Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, djelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

U Čakovcu, 10. listopada 2014. godine

ELABORAT IZRADIO:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

PRILOZI

Fotografije









Izvadak iz zemljišne knjige

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U OGULINU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: **22.06.2014.**

Katastarska općina: **JASENAK**
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-551/2014**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **668**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Redni broj | Broj zemljišta (kat.čestice) | Oznaka zemljišta | Površina u | | | Primjedbe |
|------------|------------------------------|----------------------------------|----------------|-------|------|-----------|
| | | | m ² | jutra | čhv | |
| 1. | 1457/3 | LIVADA POPOVA BARA U PLANDIŠTU | | | 684 | |
| 2. | 1991 | LIVADA SMRČEVAC | | | 271 | |
| 3. | 2002 | LIVADA SRDELJ | | | 337 | |
| 4. | 2010 | LIVADA LUČICA | | | 386 | |
| 5. | 2118 | LIVADA KRČEVINA | | | 208 | |
| 6. | 2152 | LIVADA KRČ | | | 620 | |
| 7. | 2153 | LIVADA KRČ U KRČIČU | | | 114 | |
| 8. | 2165/2 | LIVADA SMRČEVAC U SMRČVCU | | | 147 | |
| 9. | 2170 | TENISKO IGRALIŠTE | | 1 | 1229 | |
| 10. | 2177 | LIVADA STARI ŽELJEZNIK U SMRČVCU | | | 58 | |
| 11. | 2178 | LIVADA STARI ŽELJEZNIK U SMRČVCU | | | 117 | |
| 12. | 2180 | LIVADA STARI ZELJANIK U SMRČVCU | | | 76 | |
| 13. | 2181 | LIVADA STARI ŽELJEZNIK U SMRČVCU | | | 106 | |
| 14. | 2190/2 | IGRALIŠTE SMRČEVAC | | | 442 | |
| 15. | 2190/3 | IGRALIŠTE SMRČEVAC | | | 1158 | |
| 16. | 2242 | LIVADA KRČIČ | | | 702 | |
| 17. | 2245 | LIVADA KRČIČ | | | 341 | |
| 18. | 2251/1 | LIVADA KRČIČI | | | 719 | |
| 19. | 2251/2 | LIVADA KRČIČ DONJI | | | 720 | |
| 20. | 2255 | LIVADA LUŽANJAK | | | 836 | |
| 21. | 2258 | LIVADA LUŽANJAK | | | 468 | |
| 22. | 2259 | LIVADA LUŽANJAK | | | 248 | |
| 23. | 2400/2 | ORANICA POLJANAK | | | 225 | |
| 24. | 2404 | ORANICA POLJANAK U VRELU | | | 260 | |

| | | |
|------------|---------------------------------|--------|
| 25. 2405 | ORANICA POLJANAK U VRELU | 161 |
| 26. 2406 | ORANICA POLJANAK | 172 |
| 27. 2431/1 | LIVADA VRELO | 5 1072 |
| 28. 2431/2 | TRAFOSTANICA | 4 |
| 29. 2440 | ZGRADA I DVORIŠTE - RESTAURANT | 2 429 |
| 30. 2454/4 | PARKIRALIŠTE | 1 170 |
| 31. 2473/1 | NEPLODNO - CESTA | 1 56 |
| 32. 2473/2 | NEPLODNO PUT | 67 |
| 33. 2474/1 | ORANICA VRTA | 141 |
| 34. 2505 | ORANICA VRTA | 44 |
| 35. 2506 | ORANICA VRTA U VRELU | 22 |
| 36. 2507 | ORANICA VRTA | 61 |
| 37. 2508 | ORANICA VRTA | 66 |
| 38. 2510 | ORANICA VRTA U VRELU | 98 |
| 39. 2511 | IGRALIŠTE I ORANICA VRTA | 434 |
| 40. 2512 | ORANICA VRTA U VRELU | 101 |
| 41. 2513 | ORANICA VRTA U VRELU | 106 |
| 42. 2514 | LIVADA ŠAJER U VRELU | 61 |
| 43. 2515 | ORANICA ŠAJER U VRELU | 316 |
| 44. 2516 | ORANICA ŠAJER U VRELU | 29 |
| 45. 2517 | ORANICA ŠAJER U VRELU | 231 |
| 46. 2518 | ORANICA ŠAJER U VRELU | 176 |
| 47. 2520 | ORANICA ŠAJER | 116 |
| 48. 2521 | ORANICA ŠAJER | 81 |
| 49. 2522/2 | ORANICA NJIVA | 560 |
| 50. 2523 | ORANICA KRČEVINA U VRELU | 61 |
| 51. 2524 | ORANICA KRČEVINA U VRELU | 27 |
| 52. 2525 | ORANICA KRČEVINA U VRELU | 51 |
| 53. 2530 | ORANICA KRČEVINA U VRELU | 51 |
| 54. 2533 | VRT KOD KUĆE U VRELU | 69 |
| 55. 2540/1 | ORANICA VRTLOVI | 249 |
| 56. 2540/2 | ORANICA VRTLOVI | 31 |
| 57. 2540/3 | ORANICA VRTLOVI | 129 |
| 58. 2543 | ORANICA VRTA | 112 |
| 59. 2546 | KUĆA BR. 154 I DVORIŠTE U VRELU | 144 |
| 60. 2547 | KUĆA BROJ 155 I DVORIŠTE | 156 |
| 61. 2577/8 | LIVADA TOROVI | 613 |
| 62. 2579/2 | LIVADA TOROVI U VRELU | 1135 |
| 63. 2581 | LIVADA TOROVI U VRELU | 337 |
| 64. 2582 | LIVADA TOROVI U VRELU | 419 |
| 65. 2583 | ORANICA TOROVI U VRELU | 139 |
| 66. 2584 | ORANICA TOROVI | 50 |

| | | |
|-------------|----------------------------------|------|
| 67. 2610/21 | LIVADA ORKUGLICA | 1320 |
| 68. 2660 | LIVADA LUČICA U TOROVIMA | 325 |
| 69. 2669/14 | PUT U JASENKU | 28 |
| 70. 2669/15 | NEPLODNO PUT | 40 |
| 71. 2669/17 | NEPLODNO PUT | 72 |
| 72. 2669/19 | PUT U JASENKU | 37 |
| 73. 2728 | LIVADA BJELEŠ U KOŠARICI | 1142 |
| 74. 2729 | LIVADA BJELEŠ U KOŠARICI | 1413 |
| 75. 2734/2 | LIVADA KOŠARICA KOD KUĆE U VRELU | 314 |
| 76. 2756/1 | LIVADA PODKUČNICA | 696 |

DRUGI ODJELJAK

| Redni broj | Upisi | Primjedbe |
|------------|---|------------|
| 1.1. | Primijeno 7. svibnja 2003.g. br. Z-544/03 Na temelju Zakona o gradnji čl. 75 zabilježuje se da prijavnom listu od 17.12.2002.g. broj 932-06/03-02/39 prilikom uctavanja trafostanice na kč.br. 2431/2 nije priložena uporabna dozvola. | ZABILJEŽBA |
| 2.1. | Primijeno 31. srpnja 2006.g. broj Z-1379/06 Na temelju ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 21. srpnja 2006.g. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta, staze i kolnika preko cijele dužine i širine kč.br. 2537/2 upisane u zk. ul. br. 905 ove općine za korist: kč.br. 2540/1, 2540/2 i 2540/3 upisane u A. | |

B

Vlastovnica

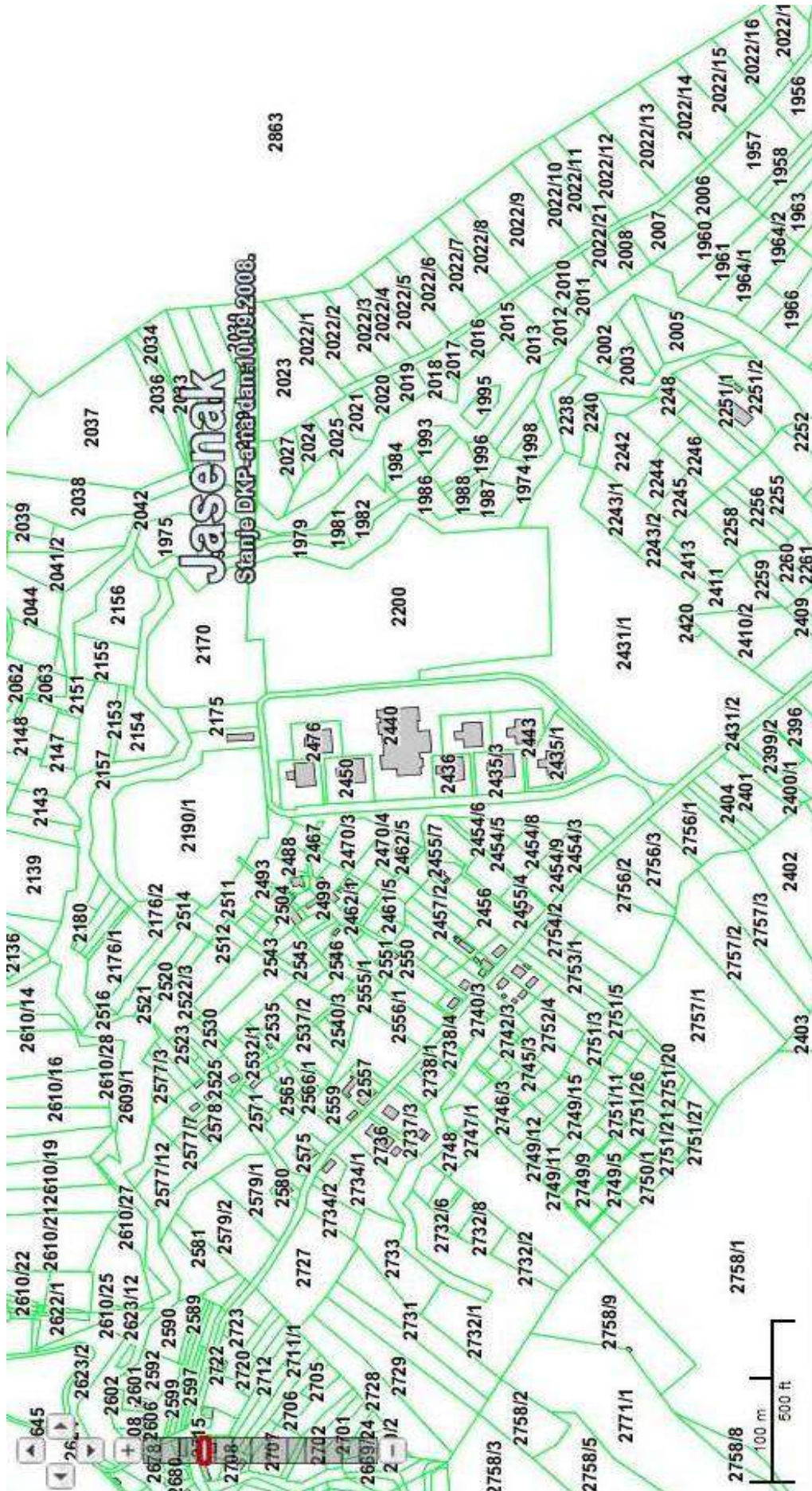
| Redni broj | Upisi | Primjedbe |
|---|-------|-----------|
| 1. UDIO 1/1 | | |
| 1. HOC BJELOLASICA D.O.O. VRELO, JASENAK | | |

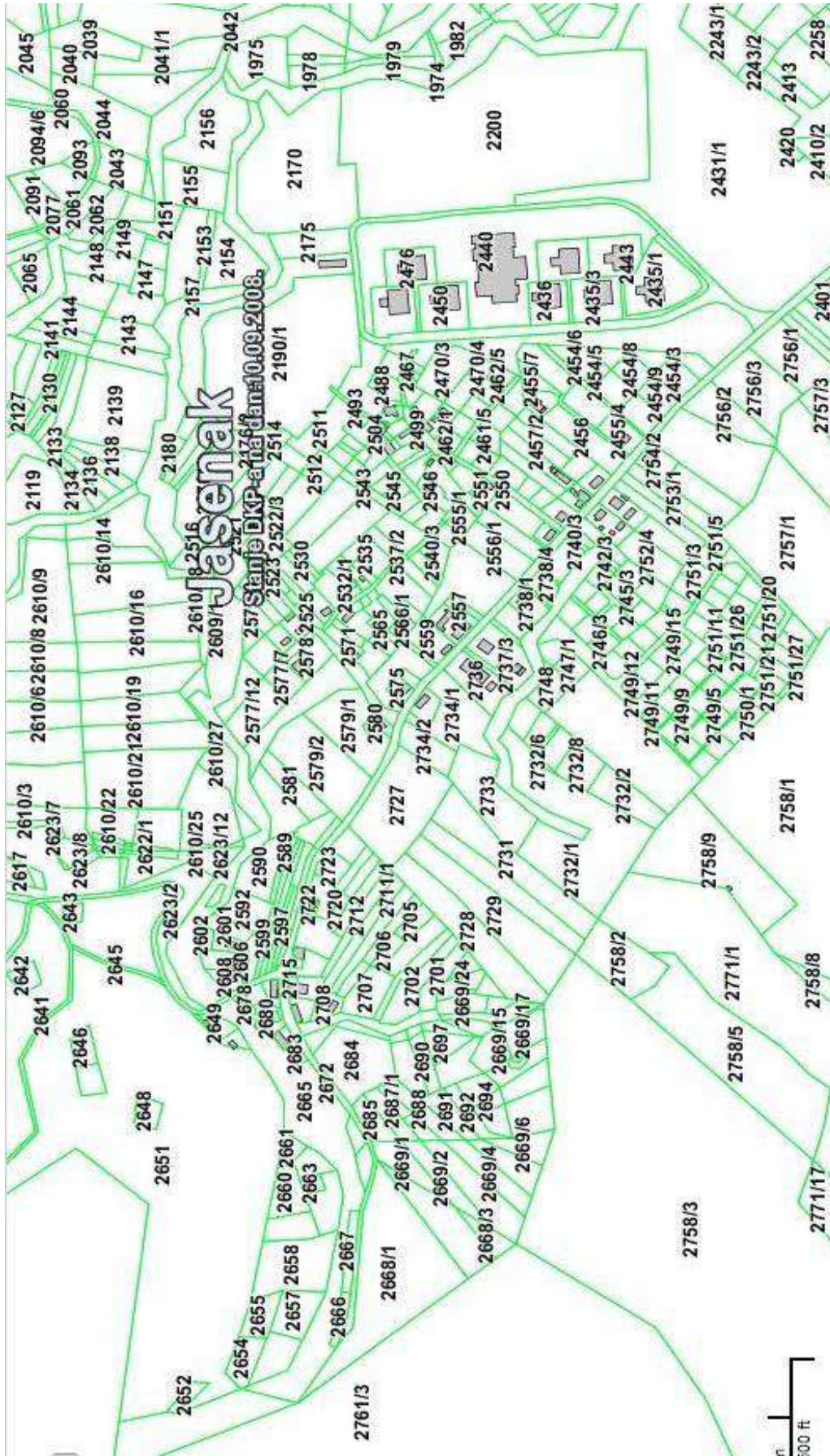
C

Teretovnica

| Redni broj | Upisi | Iznos tereta | Primjedbe |
|---|---|-----------------|-----------------|
| 1.1. | Primijeno 31. srpnja 2006.g. broj Z-1379/06 Na temelju ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 21. srpnja 2006.g. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta, staze i konika preko cijele dužine i širene kč.br. 2540/2 upisane u A za korist kč.br. 2541/1 i 2541/2 upisane u zk.ul. 1006 i 905 iste općine. | | |
| 2.1. | Zaprimijeno 23.08.2012. broj Z-1159/12 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zsanivanjem založnog prava na nekretninama od 22. 08.2012.g. uknjižuje se pravo zafoaga na nekretninama upisanim u A i to za iznos od 1.500.000,00 kn , (slovima jedanmilijunpetstotisuća kuna) uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima za korist: | 1.500.000,00 KN | GLAVNA HIPOTEKA |
| 1. CENTAR BANKA D.D. AMRUŠEVA 6, ZAGREB OIB: 89296739230 | | | |

Izvod iz katastarskog plana





Posjedovni list

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni uredi za katastar KARLOVAC
Odjel / Ispostava OGULIN
Katastarski općina Jasenak / MBR 319279

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 336

Stanje podataka na dan 26.09.2014

Upisane osobe

| DIO | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe | Osobni identifikacijski broj |
|-----|---|------------------------------------|
| 1/1 | HOC BJELOLASICA D.O.O., JASENAK,VRELO BB, JASENAK | |

Podaci o katastarskim česticama

| Broj katastar. čestice | Broj D.I kat. plana | Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.) | Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade | Površina stavke / m2 | Posebni pravni režim | Primjedba |
|------------------------|---------------------|--|--|----------------------|----------------------|-----------|
| 1457/1 | 31 | BARA | PAŠNJAK | 2.532 | | |
| 1457/1 | 31 | BARA | LIVADA | 2.862 | | |
| 1457/3 | 31 | BARA | PAŠNJAK | 1.165 | | |
| 1457/3 | 31 | BARA | LIVADA | 1.295 | | |
| 1991 | 25 | LOKVA | LIVADA | 975 | | |
| 2002 | 25 | SREDELJ | LIVADA | 1.212 | | |
| 2010 | 25 | LUČICA | LIVADA | 1.388 | | |
| 2110 | 24 | KRČEVINA | PAŠNJAK | 748 | | |
| 2152 | 25 | KRČ | LIVADA | 2.230 | | |
| 2153 | 25 | SOLILA | LIVADA | 410 | | |
| 2170 | 25 | TENISKO IGRALIŠTE | IGRALIŠTE | 10.206 | | |
| 2175 | 25 | SMRČEVAC-MINI GOLF | IGRALIŠTE | 1.551 | | |
| 2176/2 | 25 | SMRČEVAC | LIVADA | 827 | | |
| 2177 | 24 | ZUKVA | LIVADA | 209 | | |
| 2178 | 24 | ZUKVA | LIVADA | 421 | | |
| 2180 | 24 | SMRČEVAC | LIVADA | 273 | | |
| 2181 | 25 | ZUKVA | LIVADA | 382 | | |
| 2190/2 | 25 | SMRČEVAC | IGRALIŠTE | 1.593 | | |
| 2190/3 | 25 | SMRČEVAC | IGRALIŠTE | 4.175 | | |
| 2200 | 25 | VIŠENAMJI NOG.IGRAL. | IGRALIŠTE | 31.432 | | |
| 2243/1 | 25 | GORNJI KRČIĆ | PAŠNJAK | 1.145 | | |
| 2243/1 | 25 | GORNJI KRČIĆ | LIVADA | 1.560 | | |
| 2243/2 | 25 | GORNJI KRČ | PAŠNJAK | 294 | | |
| 2243/2 | 25 | GORNJI KRČ | LIVADA | 399 | | |
| 2245 | 25 | KRČIĆ | LIVADA | 1.228 | | |
| 2251/1 | 25 | VRELO-BIO PREČISTAČ | STAMBENA.ZGRJ.DVOR. | 2.588 | | |
| 2251/2 | 25 | VRELO | LIVADA | 2.580 | | |
| 2258 | 25 | SREDNJI POLJANCI | LIVADA | 1.683 | | |
| 2395 | 31 | POLJANAK | LIVADA | 4.949 | | |
| 2399/1 | 25 | POLJANAK | LIVADA | 874 | | |
| 2400/2 | 25 | POLJANAK | ORANICA | 810 | | |
| 2401 | 25 | POLJANAK | LIVADA | 1.996 | | |
| 2404 | 25 | PRAVDAŠ | ORANICA | 935 | | |
| 2405 | 25 | POLJANAK | LIVADA | 579 | | |
| 2406 | 25 | POLJANAK | ORANICA | 619 | | |
| 2420 | 25 | POLJANAK | LIVADA | 180 | | |
| 2431/1 | 25 | VRELO JASENAK | LIVADA | 32.730 | | |

Podaci o katastarskim česticama

| Broj čestice | Broj D. i kat. plana | Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.) | Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade | Površina stavke / m2 | Posebni pravni režim | Primjedba |
|--------------|----------------------|--|--|----------------------|----------------------|-----------|
| 2431/2 | 25 | VRELO JASENAK | TRAFOSTANICA | 14 | | |
| 2435/1 | 25 | LASICA-OBJEKAT BR.8 | OSTALO NEPLODNO | 2.466 | | |
| 2435/1 | 25 | LASICA-OBJEKAT BR.8 | POSLOVNA ZGRADA | 438 | | |
| 2436 | 25 | OBJEKAT BR. 4 | POSLOVNA ZGRADA | 438 | | |
| 2436 | 25 | OBJEKAT BR. 4 | OSTALO NEPLODNO | 997 | | |
| 2439 | 25 | OBJEKAT BR. 5 | OSTALO NEPLODNO | 1.137 | | |
| 2439 | 25 | OBJEKAT BR. 5 | POSLOVNA ZGRADA | 438 | | |
| 2440 | 25 | RESTORAN | OSTALO NEPLODNO | 10.956 | | |
| 2440 | 25 | RESTORAN | POSLOVNA ZGRADA | 2.135 | | |
| 2443 | 25 | OBJEKAT BR. 7 | OSTALO NEPLODNO | 1.081 | | |
| 2443 | 25 | OBJEKAT BR. 7 | POSLOVNA ZGRADA | 438 | | |
| 2454/3 | 25 | OBJEKAT BR. 6 | OSTALO NEPLODNO | 1.282 | | |
| 2454/3 | 25 | OBJEKAT BR. 6 | POSLOVNA ZGRADA | 438 | | |
| 2454/4 | 24 | KRČEVINA-PARKIRALIŠTE | LIVADA | 6.383 | | |
| 2473/1 | 25 | VRELO-CESTA | CESTA LOKALNA | 5.951 | | |
| 2473/2 | 25 | VRELO-PUT | PUT | 241 | | |
| 2476 | 25 | OBJEKAT BR. 2 | OSTALO NEPLODNO | 1.137 | | |
| 2476 | 25 | OBJEKAT BR. 2 | POSLOVNA ZGRADA | 438 | | |
| 2477 | 25 | OBJEKAT BR. 1 | OSTALO NEPLODNO | 1.132 | | |
| 2477 | 25 | OBJEKAT BR. 1 | POSLOVNA ZGRADA | 438 | | |
| 2505 | 24 | PODKUĆNICA | ORANICA | 158 | | |
| 2506 | 24 | VRTA | ORANICA | 80 | | |
| 2507 | 24 | VRTA | ORANICA | 219 | | |
| 2508 | 24 | VRTA | ORANICA | 237 | | |
| 2510 | 24 | VRTA POD STAROM KUĆOM | ORANICA | 352 | | |
| 2511 | 24 | VRTA | IGRALIŠTE | 1.256 | | |
| 2511 | 24 | VRTA | ORANICA | 310 | | |
| 2512 | 24 | VRTA | ORANICA | 363 | | |
| 2513 | 24 | VRTA | ORANICA | 381 | | |
| 2514 | 25 | KOD ŠAJERA | LIVADA | 219 | | |
| 2515 | 24 | VRELO | LIVADA | 1.137 | | |
| 2516 | 24 | KOD ŠAJERA | PAŠNJAK | 105 | | |
| 2517 | 24 | ŠAJER | ORANICA | 831 | | |
| 2518 | 24 | KOD ŠAJERA | ORANICA | 833 | | |
| 2519 | 24 | VRELO | ORANICA | 432 | | |
| 2520 | 24 | VRTA | LIVADA | 41 | | |
| 2521 | 24 | VRTA | ORANICA | 291 | | |
| 2522/2 | 24 | ZA ŠUŠKIMA | ORANICA | 2.014 | | |
| 2523 | 24 | VRTA | ORANICA | 219 | | |
| 2524 | 24 | VRTA | ORANICA | 97 | | |
| 2525 | 24 | VRTA | ORANICA | 184 | | |
| 2530 | 24 | VRTA | ORANICA | 183 | | |
| 2533 | 24 | ŠAJER | ORANICA | 248 | | |
| 2540/1 | 24 | VRTA | ORANICA | 895 | | |
| 2540/2 | 24 | VRTA | ORANICA | 112 | | |
| 2540/3 | 24 | VRTA | ORANICA | 464 | | |
| 2543 | 24 | VRTA | ORANICA | 403 | | |
| 2546 | 24 | ZUKVA | KUĆA I DVORIŠTE | 518 | | |
| 2547 | 24 | PODKUĆNICA | KUĆA I DVORIŠTE | 561 | | |
| 2577/8 | 24 | VRELO TOROVI | LIVADA | 1.539 | | |

Podaci o katastarskim česticama

| Broj D.O. | Broj katastar. čestice | Broj D.I kat. plana | Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.) | Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade | Površina stavke / m ² | Posebni pravni režim | Primjedba |
|---|------------------------|---------------------|--|--|----------------------------------|----------------------|-----------|
| | 2577/8 | 24 | VRELO TOROVI | LIVADA | 66 | | |
| | 2579/2 | 24 | PODKUČNICA | LIVADA | 3.417 | | |
| | 2579/2 | 24 | PODKUČNICA | ORANICA | 666 | | |
| | 2581 | 24 | VRTA-TOROVI | LIVADA | 1.212 | | |
| | 2582 | 24 | TOROVI | PAŠNJAK | 1.507 | | |
| | 2583 | 24 | VRTA | ORANICA | 500 | | |
| | 2584 | 24 | KRUŠČICA | ORANICA | 180 | | |
| | 2610/21 | 24 | DOLČIĆ | LIVADA | 4.748 | | |
| | 2660 | 24 | LUČICE | LIVADA | 1.169 | | |
| | 2666 | 24 | ZAGA | PILANA | 360 | | |
| | 2669/14 | 24 | BJELEŽ | PUT | 101 | | |
| | 2669/15 | 24 | KRČEVINA | PUT | 145 | | |
| | 2669/17 | 24 | KRČEVINA | PUT | 260 | | |
| | 2669/19 | 24 | BJELEŽ | PUT | 132 | | |
| | 2727 | 24 | KOTAR | ORANICA | 4.909 | | |
| | 2728 | 24 | KOŠARICA | LIVADA | 4.108 | | |
| | 2729 | 24 | KOŠARICA | LIVADA | 5.081 | | |
| | 2730 | 24 | KOŠARICA | PAŠNJAK | 2.177 | | |
| | 2730 | 24 | KOŠARICA | ORANICA | 700 | | |
| | 2731 | 24 | KOŠARICA | ORANICA | 1.000 | | |
| | 2731 | 24 | KOŠARICA | PAŠNJAK | 2.942 | | |
| | 2734/1 | 24 | PODKUČNICA | ORANICA | 2.712 | | |
| | 2734/2 | 24 | VRELO | ORANICA | 1.126 | | |
| | 2735 | 24 | KOŠARICA | KUĆA I DVORIŠTE | 538 | | |
| | 2756/1 | 25 | PODKUČNICA | LIVADA | 2.504 | | |
| | 2756/3 | 25 | NJIVA | LIVADA | 2.874 | | |
| | 2757/2 | 24 | KOŠARICA | LIVADA | 1.000 | | |
| | 2757/2 | 24 | KOŠARICA | PAŠNJAK | 1.987 | | |
| | 2757/2 | 24 | KOŠARICA | ORANICA | 3.000 | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list | | | | | 225.386 | | |

Napomene

*** je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar KARLOVAC
Odjel / Ispostava OGULIN
Katastarska općina Jasenak / MBR 319279

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 671

Stanje podataka na dan 09.10.2014

Upisane osobe

| DIO | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe | Osobni identifikacijski broj |
|-----|---|------------------------------------|
| 1/1 | HOC BJELOLASICA D.O.O., JASENAK,VRELO BB, JASENAK (VLASNIK) | |

Podaci o katastarskim česticama

| BR OJ DIO | Broj katastar. čestice | Broj D.I kat. plana | Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.) | Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade | Površina stavke / m2 | Posebni pravni režim | Primjedba |
|--|---------------------------|------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------|-----------|
| | 2242 | 25 | KRČIĆ | LIVADA | 2.524 | | |
| | 2255 | 25 | LUŽANJAK | LIVADA | 3.007 | | |
| | 2259 | 25 | POLJANAK | LIVADA | 862 | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list | | | | | 6.423 | | |

Napomene

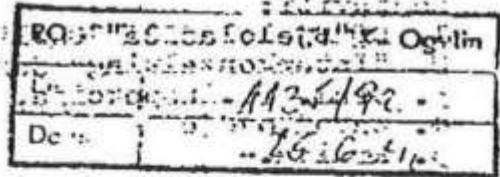
*** je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

Rješenje za uporabu

REPUBLIKA HRVATSKA
 OPĆINA OGULIN
 SEKRETARIJAT ZA OPĆU UPRAVU
 Zavod za prostorno planiranje
 i građevinarstvo
 Klasa: UP/I-361-05/92-02/04
 Urbróej: 2154-03-03-92-2
 Ogulin, 23.06.1992.



Sekretarijat za opću upravu, Zavod za prostorno planiranje i građevinarstvo općine Ogulin, po zahtjevu Poduzeća za turizam, ugostiteljstvo i rekreaciju "Bjelolasica" Ogulin, u predmetu izdavanja odobrenja za upotrebu objekta Restoran "Vrelo" u turističkom naselju "Vrelo" Jasenak, na temelju članka 84. Zakona o izgradnji objekata ("NN", broj 54/86) i članka 202. stavak 1. Zakona o preuzimanju ZUP-a, donosi

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA se upotreba izgrađenog objekta Restoran "Vrelo" u turističkom naselju "Vrelo" Jasenak.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor DP "Bjelolasica" Ogulin podnijela je zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za izgrađeni objekat Restoran "Vrelo" u turističkom naselju "Vrelo" Jasenak.

Za predmetni objekat je 22.12.1987. god. izdana privremena uporabna dozvola broj:03-UP-I-631/2-1987. sa rokom važenja do 1.07.1988. godine. Tom prilikom je komisija za tehnički pregled uvjetovala izdavanje uporabne dozvole objekta Restoran "Vrelo" uporabnom dozvolom za objekte infrastrukture.

U daljnjem postupku investitor je podnio zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za objekte infrastrukture. Komisija za tehnički pregled sastala se 24.05.1991.godine i sačinila zapisnik na temelju kojeg je ovaj Zavod izdao odobrenje za upotrebu objekata infrastrukture klasa: UP/I-361-05/91-02/05 od 10.06.1991. U navedenom zapisniku komisija je konstatala da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje uporabne dozvole i za objekat Restoran "Vrelo".

Na temelju izloženog riješeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi putem ovog Zavoda Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i stambeno komunalnih djelatnosti Zagreb, i taksira se sa 200.- HRD koji se uplaćuju u korist PRIHODA REPUBLICKOG PRORAČUNA na broj: 30100-840-3161 te primjerak uplatnice treba priložiti uz žalbu.

Taksa po tar. broju 1. i 58. Uredbe o administrativnim taksama ("NN RH", broj 68/91) u iznosu 250.- HRD naplaćena je općom uplatnicom.

DIREKTOR:
 [Signature] karić, dipl.ing.građ.

Geoportal - DGU





Rješenje o imenovanju vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-533/12-4

Varaždin, 20. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, dipl. ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13, predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Čakovcu broj 4 Su-704/08 od 19. prosinca 2008. godine,

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.



PREDSJEDNICA SUDA:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. *Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13*
2. *Ministarstvu pravosuđa*
3. *Općinskim sudovima 1 - 4*
4. *Poreznoj upravi Čakovec*
5. *u spis*