

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**



Nekretnina: **VODOOPSKRBNI SUSTAV NASELJA HOC BJELOLASICA**

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:** VODOOPSKRBNI SUSTAV NASELJA HOC BJELOLASICA

**Vlasništvo i identifikacija čestice:**

Zgrada nije upisana u zemljišnu knjigu, nema zabilježbi o legalnosti.

Ima Rješenje za uporabu Zavoda za prostorno planiranje i građevinarstvo Sekretarijata za opću upravu Općine Ogulin Klasa: UP/I-361-05/90-02/05; Urbroj: 2154-03-03-91-3; Ogulin, 10.06.1991.

**zk.ul.br.**  
892

**k.o.**  
Jasenak

**zk.čest.br.**  
2666

**Vlasništvo:**

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

**Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje)**

~vodopravni uvjeti: Ima  
~uporabna dozvola: Ima  
~površina nekretnina u zk.ul: Usklađena upisu u katastar  
~opis nekretnina u zk ul: Ne 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:** **156.558,14 €** odnosno  
**1.200.000,00 kn** (prema srednjem tečaju  
HNB na dan procjene)

**Prilog:** ~ fotografije  
~ izvadak iz zemljišne knjige  
~ geoportal DGU  
~ posjedovni list  
~ vodoprivredni uvjeti  
~ rješenje za uporabu  
~ situacija  
~ 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: 892

Čestica: 2666

Opis nekretnine: Kuća br. 130 (Žaga) i livada u Torovima

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

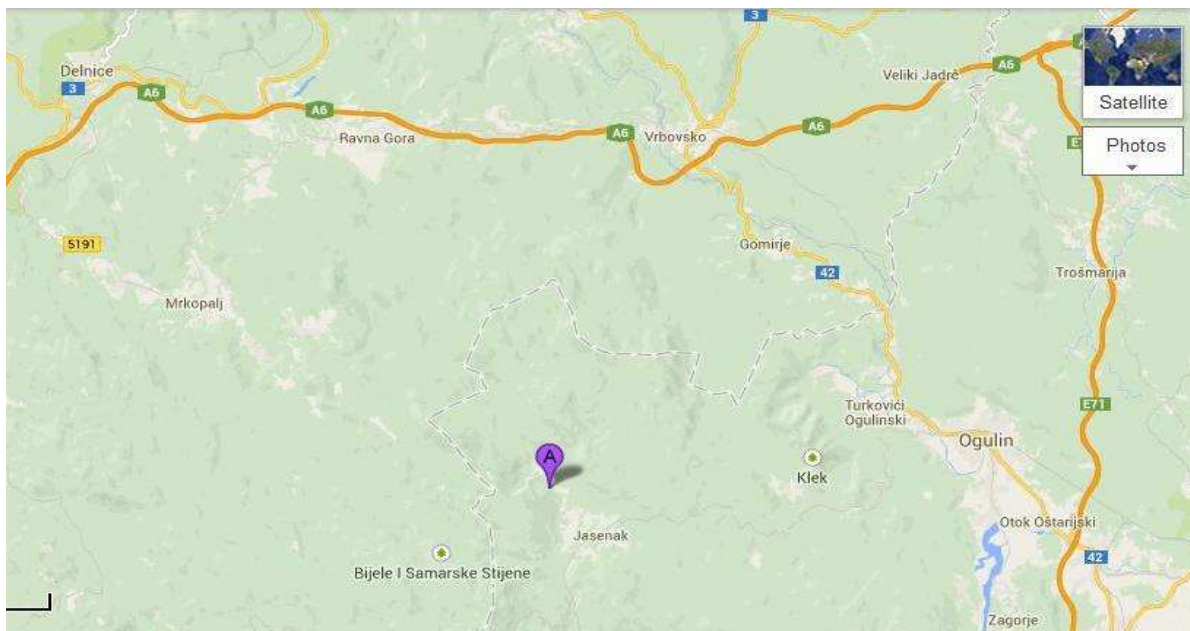
Identifikacija: kat.čest.br. 2666, k.o. Jasenak

Teret: Nema - vidljivo iz ZK uložka

Legalitet: Zgrada nije upisana u zemljišnu knjigu, nema zabilježbi o legalnosti.  
Ima Rješenje za uporabu Zavoda za prostorno planiranje i građevinarstvo Sekretarijata za opću upravu Općine Ogulin Klasa: UP/I-361-05/90-02/05; Urbroj: 2154-03-03-91-3; Ogulin, 10.06.1991.

### 3. POLOŽAJ I LOKACIJA

#### Kartografski prikaz



#### Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi 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 Vrelu 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

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

**Napomena:** U izradi ovog Procjemenog elaborata, zbog nedostupnosti drugih podataka, korišten je Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnina od ožujka 2012.g. izrađen po stalnoj sudskoj vještakinji Vesni Salopek-Košutić, dipl.inž.građ. iz Ogulina.

## **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, pješaćenja, 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 dvosjeznice

**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.

Splicani će morati autocestom A1 potegnuti punih 340 km, stavljajući 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 mjestašcem 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.



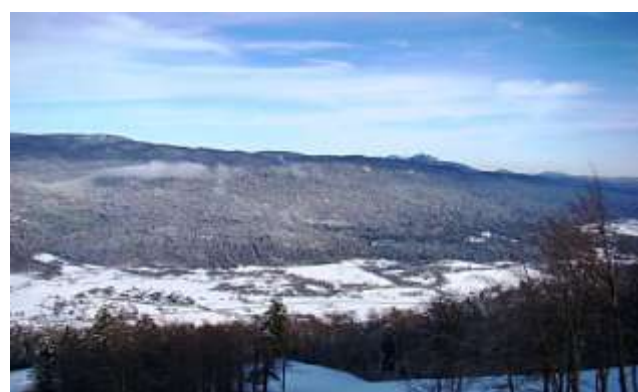
Upravo je Vrelo glavna tema svih priča o potencijalu Bjelolasice. Iako je ova crna staza već dugi niz godina izvan pogona, nedavno je u potpunosti renovirana i sada nudi konfiguracijski zasigurno najljepšu i najkvalitetniju skijašku stazu u Hrvatskoj. Njena dužina je 1.540 m, a denivelacijom i proširenjem 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 Bjelolasici 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 Bjelolasici. 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".**







## OPIS VODOOPSKRBNOG SUSTAVA

Vodovodni sustav naselja HOC Bjelolasica je samostalan sustav, koji se napaja s jednog od izvora potoka Jasenak, smještenog zapadno od hotelskog naselja.

Sustav čini akumulacijski bazen veličine oko 3 x 5,5 metara, dubine oko 90 cm, koji je smješten unutar postojećeg korita i brane potoka, neposredno i nizvodno od jednog od izvora.

Unutar akumulacijskog bazena izvedeno je uljevno okno, u koje ulazi voda kroz rešetku za grubo čišćenje. Iz uljavnog okna, lijevano-željeznim cjevovodom promjera 200 mm, odvodi se voda do pumpne stanice.

Zgrada pumpne stanice smještena je 20-tak metara nizvodno. Veličine je 4,60 x 4,60 m.

Ima prizemnu etažu u kojoj je smještena strojarnica i uređaj za kloriranje, ispod koje se nalazi crpni bazen dubine oko 3,5 metra. Voda u crpni bazen dolazi gravitacijski.

Zona izvorišta, zahvata vode i crpnog bazena ograđena je ogradom od žičanog pletiva na metalnim stupovima. U tako ograđeni prostor dolazi se makadamskim putem kolne širine.

Voda zahvaćena u bazenu crpne stanice odvodi se do rezervoara za vodu kapaciteta 200 m<sup>3</sup>. Rezervoar je smješten jugoistočno od izvora, iznad izvora potoka Pećina, na pedesetak metara višoj koti od izvorišta.

Vodovodna mreža izvedena je od PVC Vinidurit cijevi promjera 225, 160, 110 mm. Iznimka je dio cjevovoda od cestovne mreže do rezervoara koji je izveden od lijevano-željeznih cijevi. Cjevovod je od izvora, odnosno od crpne stanice, položen u cestovnom zemljištu sve do ceste kojom je hotelsko naselje spojeno na javnu prometnicu. Tu cjevovod ulazi u cestu koja okružuje naselje. Duž cjevovoda ugrađeni su podzemni hidranti na propisanim udaljenostima.

Cijeli vodoopskrbni sustav je planiran i izveden tako da, i kod građenja i kod uporabe bude ekonomski što prihvatljiviji. Cilj je postignut odabirom veličina crpnog bazena i rezervoara, te ugradnjom odgovarajućeg sustava upravljanja.

Voda iz akumulacije gravitacijski odlazi u crpni bazen i od tuda se pumpa u rezervoar. Kad je rezervoar pun prestaje automatsko pumpanje i voda miruje u crpnoj stanici. Kad se rezervoar isprazni do polovice, tada opet proradi automatsko pumpanje. Opisani način rada traje sve dok je dotok iz izvora dovoljan. Ispod te granice počinje regulacija rada po poznavatelju vodoopskrbe. Postoji i dio godine kada uopće nema dotoka vode na vodozahvatu, pa se pristupa drugačijim rješenjima.

**Objekti koji čine vodovodni sustav, akumulacija, crpna stanica, rezervoar i cjevovod, nisu geodetsko precizno snimljeni, te se ne mogu navesti točne oznake čestica preko kojih prolaze.**

**Za građenje nekadašnjeg Planinskog sportskog rekreacijskog centra Bjelolasica, danas Hrvatskog olimpijskog centra Bjelolasica, izdani su 1984. godine Vodoprivredni uvjeti Broj: UP/I-313/1-1984. inž. AM/KM od 15. listopada 1984. godine. Tim vodoprivrednim uvjetima između ostalog je određeno da je investitor dužan paralelno s projektiranjem i izgradnjom centra projektirati i izgraditi javni vodovod za opskrbu vodom, te javnu kanalizaciju s uređajem za pročišćivanje otpadnih voda.**

**Uvjeti su ispunjeni, uslijedilo je projektiranje i građenje, te je na koncu ishodoeno Rješenje Klasa: UP/I-361-05/90-02/05 od 10. lipnja 1991. godine, kojim je odobrena upotreba izgrađenih objekata infrastrukture PSRC Bjelolasica Vrelo i to - vanjskog vodovoda, pumpne stanice, fekalne kanalizacije i pročištača.**

Vodoopskrbni sustav HOC Bjelolasica kontinuirano je u uporabi, sustavno se održava i kontrolira. Vrše se redovne kontrole rada po posebno zaduženim zaposlenicima HOC-a, te potrebne kontrole kvalitete vode za piće, koje vrše ovlaštena tijela i osobe.

**Kako su HOC- investitora i vlasnika vodoopskrbnog sustava zadesile poteškoće u poslovanju, danas je u stečaju, nastali su problemi i u održavanju sustava u pogonu. Budući da je isključena struja cijelom kompleksu HOC-a i vodoopskrbni sustav je također bez struje. Grad Ogulin je iznašao privremeno rješenje instalirajući agregat za struju koji drži sustav u funkciji samo za snabdjevanje vodom naselja sa stanovnicima.**

## 4. GEOMETRIJSKI PODACI

### Vodoopskrbna mreža

Vodoopskrbna mreža cjevovoda izvedena je od PVC Vinidurit cijevi.

Promjer cjevovoda 110, 160 i 225 mm.

Duljina cjevovoda (procijenjena) **2100 m**.

Duž kolektora su ugrađeni podzemni hidranti Ø 80

### Lijevano-željezni cjevovod od ceste do rezervoara

Promjer cijevi 200 mm

Ukupna duljina cjevovoda **410 m**

### Crpna stanica s akumulacijskim bazenom

Akumulacijski bazen je veličine oko 3,00 m x 5,50 m dubine oko 90 cm, što je i visina preljevne brane u odnosu na dno akumulacijskog bazena.

#### Crpna stanica

Neto građevinska površina

$$4,6 \times 4,6 \times 2 \times 0,85 = 35,97 \text{ m}^2 \quad \boxed{\text{NGP} = 35,97} \text{ m}^2$$

Bruto građevinska površina

$$4,6 \times 4,6 \times 2 = 42,32 \text{ m}^2 \quad \boxed{\text{BGP} = 42,32} \text{ m}^2$$

Bruto volumen

$$42,32 \times 3,5 = 148,12 \text{ m}^3 \quad \boxed{\text{BV} = 148,12} \text{ m}^3$$

### Rezervoar za vodu

Rezervoar za vodu se sastoji od bazena za vodu veličine 7,60 m x 10,60 m x 4,40 m.

Uz njega je strojarnica, dio veličine 2,55 m x 2,80 m x 4,90 m, u kojim je smještena vodovodna, elektro i strojarska instalacija.

Bruto volumen

$$7,60 \times 10,60 \times 4,40 = 354,46 \text{ m}^3$$

$$2,55 \times 2,80 \times 4,90 = 34,99 \text{ m}^3$$

$$\boxed{\text{BV} = 389,45} \text{ m}^3$$

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI

### Zemljište

Zemljište na kojem je izveden zahvat vode, akumulacijski bazen s preljevom, cjevovod do crpne stanice i zgrada crpne stanice, fizički je određeno na terenu i ograđeno ogradom od žičanog pletiva. Na ogradi su izvedena kolna vrata za ulaz neovlaštenih osoba i uvoženje potrebne opreme. Ograda ujedno sprječava ulazak neovlaštenih osoba u zonu izvorišta.

Cjevovod je ukopan. Trasa mu se od crpne stanice, pruža duž makadamskog puta do glavne asfaltirane mjesne prometnice, kojom dalje nastavlja sve do spoja sa cestom koja okružuje hotelsko naselje, a dalje cestom oko hotelskog naselja.

Na najbližem mjestu rezervoaru, ogranak cjevovoda se odvaja i vodi vodu do rezervoara.

Geodetski situacijski nacrt izgrađenih građevina i cjevovoda nije izrađen, pa se u ovom elaboratu ne navode niti katastarske oznake zemljišta na kojem su građevine smještene, niti površina tog zemljišta.

Budući da se radi o infrastrukturnom sustavu, legalno građenom i uporabivom, za dio tog sustava (vodozahvat, rezervoar) čija priroda je takva da se može odrediti potrebna zemljišna čestica, može se provesti odgovarajući postupak utvrđivanja zemljišta nužnog za njegovu uporabu. Po provedbi tog postupka, bio bi poznat smještaj građevina na zemljištu, katastarska oznaka zemljišta, te oblik i veličina zemljišta nužna za uporabu objekta, kao dijela vodovodnog sustava.

**Trenutno je u zoni izvorišta jedna čestica, kat.čest.br. 2666, k.o. Jasenak, površine 360 m<sup>2</sup> na posjedovnom listu HOC Bjelolasica.**

**Rezervoar je smješten na kat.čest.br. 2758/9 ili na kat.čest.br. 2771/1, k.o. Jasenak. Obje čestice su u vlasništvu HOC Bjelolasica.**

**Za potrebe ove procjene, pretpostavit će se da je površina zemljišta potrebna za redovnu uporabu rezervoara oko 1000 m<sup>2</sup> ali ovo zemljište nije predmet procjene.**

### **Priključci**

Vodoopskrbni sustav priključen je bio na javnu niskonaponsku mrežu.

Priključak, odnosno mjerno mjesto je na trafostanici smještenoj u ciljnoj areni ski staze Vrelo.

Za vodoopskrbni sustav je određena snaga od oko 30 kW.

### **Nekretnina - Vodoopskrbni cjevovod**

Cjevovod je gravitacijski, izveden od PVC vinidurit cijevi, ukopan u tlo, na dubini oko 1,50 m, promjera cijevi 225, 160 i 110 mm

Tlačni dio cjevovoda, od ceste do rezervoara, građen je lijevano-željeznim cijevima promjera 200 mm.

Cjevovod je učvršćen betonskim blokovima kod svake četvrte cijevi, te na mjestima lomova trase.

Na cijeloj trasi vodovoda montirani su podzemni hidranti promjera 80 mm, koji su na plastični cjevovod ugrađeni preko odgovarajućih fazonskih komada.

Na potrebnim mjestima, na cjevovodu su izvedene armiranobetonske, zasunske komore.

Nakon gradnje izvedena je propisna tlačna proba, pranje i dezinfekcija cjevovoda.

### **Crpna stanica s akumulacijskim bazenom**

Zahvat vode smješten je na mjestu postojeće brane, u neposrednoj blizini izvorišta.

Akumulacijski bazen veličine 3,0 m x 5,50 m, dubine oko 90 cm, uljevno okno, brana, stepenice i slapište izvedeni su od betona odnosno armiranog betona. Na uljevnom oknu izvedene su grube rešetke.

Vodozahvatno područje ograđeno je ogradom. Ograda je od lijevano-željeznih stupova Ø 50 mm, na razmaku od 2,5 m, te ispunom od žičanog pletiva visine 2,0 metra. Za ulaz u vodozaštitno područje izvedena su metalna vrata, kolne širine, sa mogućnošću zaključavanja.

Prepumpna stanica smještena je nizvodno, blizu ceste, na udaljenosti od oko 20 m.

Tlocrtne je veličine 4,60 m x 4,60 m. Ispod etaže u kojoj je smještena strojarnica s dvije crpke, i uređaj za kloriranje, nalazi se crpni bazen dubine oko 3,50 m. Od uljevnog okna na brani, lijevano-željeznim cjevovodom voda gravitacijski dolazi u crpni bazen.

Zgrada strojarnice je zidana, ukružena horizontalnim i vertikalnim serklažima, sa ravnom AB monolitnom krovnom pločom, zaštićenom slojevima toplinske i hidroizolacije.

Crpni bazen ispod strojarnice je zatvorena okvirna konstrukcija debljine zidova 30 cm, debljine ploče 15 cm. Izveden je od vodonepropusnog armiranog betona u koji su ugrađeni svi potrebni cijevni elementi.

U odnosu na okolni teren etaža strojarnice je u razini prizemlja, dok je crpni bazen djelomično ukopan u tlo.

### **Rezervoar za vodu**

Rezervoar za pitku vodu, kapaciteta 200 m<sup>3</sup>, projektiran je za potrebe vodoopsrbe naselja i objekata HOC Bjelolasica.

Sastoji se od bazena za vodu i strojarnice u kojoj je smještena odgovarajuća oprema i instalacije.

Bazen je zatvorena okvirna konstrukcija sa zidovima debljine 30 cm, donjom pločom debljine 35 cm, gornjom pločom debljine 25 cm, izveden od vodonepropusnog armiranog betona.

Rezervoar je dijelom ukopan u prirodno tlo, a dijelom zatrpan nasipom nagiba 1:1.

Nadzemni dio strojarnice ima pod nešto viši od tla, odnosno pristupnog puta.

Rezervoar je izgrađen i opremljen svom potrebnom vodovodnom, elektro i strojarskom opremom i instalacijama. U uporabi je od 1991. godine.

### **Vanjsko uređenje**

Uključeno u jediničnu cijenu predmetnih građevina.

### **Projekti, nadzor i sl.**

Obračunava se u postotku od nove vrijednosti građevina.

$$Pr = NV \times 6\%$$



## 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

Interkvalitativno izjednačenje	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
	tražena cijena / korekcija potražnje	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
	veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	lokacija	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
	infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ostalo (pogled, zona i sl.)	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
	ukupna korekcija	-65,00%	-65,00%	-65,00%	-65,00%
	<b>ukupna korigirana vrijednost (€/m2)</b>	<b>12,13</b>	<b>9,35</b>	<b>8,75</b>	<b>11,67</b>
<b>Ukupna prosječna cijena (€/m2)</b>		<b>10,47</b>			

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

odabrano: **10,50 €/m2**

Karakteristike zemljišta	Bodovi		
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon		odabrano
oblik parcele	18	- 22	20
tlocrtne dimenzije i površina	8	- 12	10
pravac pružanja	13	- 17	14
MORFOLOŠKE			
sastav tla	8	- 12	10
nagib terena	3	- 7	4
URBANISTIČKE			
stanje prostorne i dr. dokumentacije	20	- 30	25
namjena/način korištenja	3	- 7	4
komunalna opremljenost	-5	5	-5
izgradivost i iskoristivost čestice	8	- 12	10
UKUPNO			92
KOEFIČIJENT KOREKCIJE			0,92

korigirano: **9,66 €/m2**

Zemljište (m2)		Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	Ukupno zemljište (€)
građevinsko	360,00	9,66	1,00	0,75	2.608,20
<b>UKUPNO:</b>					<b>2.608,20</b>
					<b>7,25 €/m2</b>

## 6.2. Priključci, komunalni i vodni doprinos

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

BV	=	148,12	m3	volumen crpne stanice
BV	=	389,45	m3	volumen rezervoara
<b>Ukupno:</b>		<b>537,57</b>	<b>m3</b>	

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

$$K1 = 537,57 \text{ m3} \times 0,26 \text{ €/m3 BV} = 139,77 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa (građevine) iznosi : 0,52 €/m3 BV (gospodarske građevine, B zona)

$$K2,1 = 537,57 \text{ m3} \times 0,52 \text{ €/m3 BV} = 279,54 \text{ €}$$

Jed. cijena Vodnog doprinosa (produktovodi) iznosi : 0,35 €/m3 BV (produktovodi, B zona)

$$K2,2 = 537,57 \text{ m3} \times 0,35 \text{ €/m3 BV} = 188,15 \text{ €}$$

Cijena priključaka iznosi :  $K3 = 0,00 \text{ €}$  (struja 30 kW - iskopčana)

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

$$139,77 + 467,69 + 0,00 = 607,45 \text{ €}$$

## 6.3. Objekt – Vodoopskrbni cjevovod

Dužina cjevovoda = 2.510,00 m

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 131,00 €/m

$$\text{Nova vrijednost (Nv)} = 2.510,00 \times 131 = 328.810,00 \text{ €}$$

**Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:**

Godina procjene:

2014



Godina izgradnje:	1991
Starost zgrade (G):	23 god
Održivi vijek korištenja (OVK):	40 god
Preostali vijek korištenja:	17 god
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):	3,0
Relativna starost (G/OVK)=	57,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	43,0% × 40 = 17 god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):	23 god
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):	57,0% 187.421,70 €
<b>Preostala vrijednost:</b>	<b>141.388,30 €</b>

#### 6.4. Objekt – Vodozahvat, akumulacijski bazen, crpna stanica

**Nova vrijednost (Nv) = 39.370,00 €**

#### Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Godina procjene:	2014
Godina izgradnje:	1991
Starost zgrade (G):	23 god
Održivi vijek korištenja (OVK):	50 god
Preostali vijek korištenja:	27 god
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):	2,5
Relativna starost (G/OVK)=	46,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	52,0% × 50 = 26 god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):	24 god
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):	48,0% 18.897,60 €
<b>Preostala vrijednost:</b>	<b>20.472,40 €</b>

**6.5. Objekt – Rezervoar i strojarnica**

**Nova vrijednost (Nv) = 110.000,00 €**

**Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:**

Godina procjene:					2014
Godina izgradnje:					1991
Starost zgrade (G):					23 god
Održivi vijek korištenja (OVK):					50 god
Preostali vijek korištenja:					27 god
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):					2,5
Relativna starost (G/OVK)=					46,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	52,0%	×	50	=	26 god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):					24 god
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):					48,0%
					52.800,00 €

<b>Preostala vrijednost:</b>	<b>57.200,00 €</b>
------------------------------	--------------------

**REKAPITULACIJA****Zemljište, priključci i doprinosi:**

1.	Zemljište	2.608,20	€
2.	Priključci, komunalni i vodni doprinos	607,45	€
<b>UKUPNO:</b>		<b>3.215,65</b>	<b>€</b>

**Objekti:**

3.	Vodoopskrbni cjevovod	141.388,30	€
4.	Vodozahvat, akumulacijski bazen, crpna stanica	20.472,40	€
5.	Rezervoar i strojarnica	57.200,00	€
<b>UKUPNO:</b>		<b>219.060,70</b>	<b>€</b>

<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>222.276,35</b>	<b>€</b>
-------------------	--	-------------------	----------

**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	0,00
c.	St	starost objekta	0,00
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,00
e.	Os	opće stanje objekta	0,00
f.	Pos	posebni elementi	0,00
g.	Ft	koeficijent tržišta	0,70

**Tržišna vrijednost (TV) =**

**Objekt:** 219.060,70 × 1,00 × 0,70 = **153.342,49 €**

**Zemljište i priključci:** 3.215,65 × 1,00 = **3.215,65 €**

**SVEUKUPNO TV:** = **156.558,14 €**

## 8. MISLJENJE - ZAKLJUCAK

---

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

### VODOOPSKRBNI SUSTAV NASELJA HOC BJELOLASICA

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:**

**156.558,14 €**

ili

**1.196.104,22 kuna**

1 € = 7,64 kn

odnosno zaokruženo

**1.200.000,00 kn**

**Napomena:** Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema uzeta je u obzir u onom obimu u kojem je 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



## Fotografije







## Izvadak iz zemljišne knjige

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U OGULINU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN  
Stanje na dan: 06.10.2014.

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

Broj uložka: 892

ZK uložak je verificiran

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2666	KUĆA BR. 130 (ŽAGA) I LIVADA U TOROVIMA	99			

**B**  
**Vlastovnica**

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.	UDIO 1/1	
1.	HOC BJELOLASICA D.O.O. JASENAK	

**C**  
**Teretovnica**

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 05.05.2014. broj Z-551/14 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj:St-231714 od 29. travnja 2014.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom HOC Bjelolasica d.o.o., Jasenak, Vrelo, OIB:50919159581 na nekretnine upisane u A.		ZABILJEŽBA

## Geoportal DGU



## Posjedovni list

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

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

## Posjedovni list broj 336

Stanje podataka na dan 25.09.2014

## 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		
2118	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	4.176		
2200	25	VIŠENAMJI NOGIGRAL	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	1.226		
2251/1	25	VRELO-BIO PREČISTAČ	STAMBENA ZGR. I DVOR	2.586		
2251/2	25	VRELO	LIVADA	2.590		
2258	25	SREDNJI POLJANIK	LIVADA	1.583		
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 D.O. / Broj katastar. čestice	Broj D.O. / 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 / m <sup>2</sup>	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	26	OBJEKAT BR.4	POSLOVNA ZGRADA	438		
2436	26	OBJEKAT BR.4	OSTALO NEPLODNO	997		
2439	26	OBJEKAT BR.5	OSTALO NEPLODNO	1.137		
2439	26	OBJEKAT BR.5	POSLOVNA ZGRADA	438		
2440	25	RESTORAN	OSTALO NEPLODNO	10.950		
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	PODKUČNICA	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	633		
2519	24	VRELO	ORANICA	432		
2520	24	VRTA	LIVADA	417		
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	PODKUČNICA	KUĆA I DVORIŠTE	581		
2577/8	24	VRELO TOROVI	LIVADA	1.539		

## Podaci o katastarskim česticama

Broj D.O.	Broj katastar. čestice	Broj D.J 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
	2577/8	24	VRELO TOROVI	LIVADA	665		
	2579/2	24	PODKUČNICA	LIVADA	3.417		
	2579/2	24	PODKUČNICA	ORANICA	665		
	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	DOLČIČ	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	536		
	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

Vodoprivredni uvjeti

Socijalistička Republika Hrvatska  
REPUBLICKI KOMITET ZA VODOPRIVREDU  
ZAGREB - Proleterskih brigada 22o

Broj: UP/I<sup>o</sup>-313/1-1984. inž. AM/KM

Zagreb, 15. X 1984.god.

PREDMET: R.O. "Bjelolasica" Ogulin  
Izgradnja objekta PRSC  
- vodoprivredni uvjeti

Republički komitet za vodoprivredu SR Hrvatske na temelju člana 22 stav 2. Zakona o vodama ("Narodne novine", br. 32/84), u povodu zahtjeva R.O. "Interinženjering" OOUR "Konzalting" iz Zagreba u ime R.O. "Bjelolasica" iz Ogulina radi izdavanja vodoprivrednih uvjeta, nakon pregleda priložene tehničke dokumentacije i izvještaja kojeg je dostavilo Opće vodoprivredno poduzeće za vodno područje sliva Save Zagreb, izdaje

VODOPRIVREDNE UVJETE

R.O. "BJELOLASICA" OGULIN, kao investitoru, daju se vodoprivredni uvjeti za izgradnju objekata PRSC radne organizacije "Bjelolasica" Ogulin uz slijedeće uvjete:

1. Investitor odnosno korisnik i PRSC Bjelolasica dužan je paralelno s projektiranjem i izgradnjom PRSC projektirati i izgraditi javni vodovod za opskrbu vodom, te javnu kanalizaciju s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda.
2. Investitor odnosno korisnici objekta dužni su kod izrade projektne dokumentacije obraditi i voditi računa o slijedećem:
  - 2.1. Izvorište "Vrelo" treba detaljno obraditi obzirom na moguću kapacitet, kvalitetu vode i potrebnu zaštitu. Kako u sušnim periodima dolazi do presušenja, neophodno je računati s korištenjem voda donje pukotinske etaže ispunjene podzemnom vodom i projektirati zadovoljavajući zahvat vode na osnovu postojećih i prema potrebi dodatnih istražnih radova. Dodatnim istražnim radovima treba utvrditi i kvalitetu vode posebno u kišnim periodima, kada se kapacitet izvora znatno povećava te ovisno o rezultatima ispitivanja kvalitete vode projektirati potrebne uređaje za osiguranje sanitarno kvalitetne vode. Na osnovu postojećih i dodatnih istražnih radova a u skladu s čl.87. Zakona o vodama treba utvrditi potrebne zaštitne zone sa sanitarnim režimom zaštite. Na projektnu dokumentaciju zahvata voda s mogućim kapacitetom, istražne radove o kvaliteti voda i utvrđene potrebne zaštitne zone treba u skladu s članom 29. točka 1. Zakona o vodama zatražiti vodoprivrednu dozvolu.
  - 2.2. Izraditi projektnu dokumentaciju razvoda vode sa pratećim objektima za planirane perspektivne potrebe područja.

- 2 -

Rezervoarskim prostorom i pumpnim postrojenjima treba osigurati protupožarne potrebe vode i pokriti moguće dnevne oscilacije u odnosu na projektirani kapacitet izvorišta. Svi objekti vodovodne mreže moraju zadovoljiti uobičajene higijensko-sanitarne uvjete.

Ovisno o planiranim etapama izgradnje područja treba posebno obraditi mogućnost etapne izgradnje opskrbe vodom i I etapu izgradnje obraditi na nivou izvedbenog projekta.

- 2.3. Izraditi projektnu dokumentaciju odvodnje s pratećim objektima i centralnim uređenjem za pročišćavanje otpadnih voda za planirane perspektivne potrebe područja. Odvodnju voda treba riješiti separatnim sistemom. Odvodnju oborinskih voda treba najkraćim putem riješiti u Jasenički potok zatvorenim ili otvorenim kanalima. Obzirom da dolazi do poplava, Jasenački potok kao recipient treba urediti i dati rješenje obrane od poplave. Odvodnju svih otpadnih voda treba riješiti javnom kanalizacijom s centralnim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda. Profili glavnih dovodnih kolektora ne mogu biti manji od  $\varnothing$  250 mm. Lokacija centralnog uređaja mora biti udaljena min. 300 m od stambenih objekata i mora omogućavati odvod svih otpadnih voda na uređaj. Na kanalizaciju za odvodnju otpadnih voda radi boljeg ispiranja mogu se priključiti oborinske vode dijelova parkirališta s tim da se te dodatne količine vode uzmu u obzir kod hidrauličkog proračuna kanalizacije. Radi jednoličnijeg hidrauličkog opterećenja uređaja sažirni bazen prepumpne stanice mora imati i funkciju retencije odgovarajuće količine. Uređajem za pročišćavanje otpadnih voda mora se otpadna voda pročistiti preko 99%, odnosno osigurati izlazni efluent ispod 3 mg BPK-5/l. Da bi se to postiglo treba projektirati kompletan mehaničko biološki uređaj sa stupnjem pročišćavanja 90-95%. Nakon toga pročišćenu vodu treba filtrirati kroz spore riječne filtere. Ovisno o planiranim etapama izgradnje područja treba posebno obraditi mogućnost etapne izgradnje odvodnje i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a I etapu izgradnje obraditi na nivou izvedbenog projekta.
- 2.4. Izraditi projektnu dokumentaciju planiranih objekata rekreaciono sportskog centra sa svim pratećim sadržajima, a posebno izvedbene projektne unutrašnjeg vodovoda te odvodnje oborinskih i otpadnih voda u separatnim sistemima. Odvodnju otpadnih voda kuhinje ili restorana treba izvršiti preko hvatača masti. Trafostanice, eventualne rezervoare za masut, lož ulje ili slično, treba riješiti u zatvorenom sistemu bez mogućnosti ispiranja ili otplavlivanja ulja.
3. Investitor odnosno korisnik objekta dužan je predložiti dinamički program izgradnje objekta sportsko rekreacionog



- 3 -

centra javnog vodovoda i javne kanalizacije s centralnim uređjajem za pročišćavanje otpadnih voda.

Izgradnja javnog vodovoda i javne kanalizacije s uređjajem za pročišćavanje mora prethoditi izgradnji objekata centra.

Dinamički plan izgradnje objekata treba dostaviti na ovjeru Republičkom komitetu za vodoprivredu SRH, a u skladu s ovjerenim dinamičkim planom i ovim vodoprivrednim uvjetima izdavat će se vodoprivredne suglasnosti za pojedine objekte.

Napominje se da se za objekte centra ne može ishoditi uporabna dozvola bez izgrađenog javnog vodovoda, javne kanalizacije i centralnog uređjaja za pročišćavanje u odgovarajućem obimu.

4. Ovi se vodoprivredni uvjeti mogu izmijeniti ukoliko za to nastanu opravdani razlozi, a zainteresirane stranke podnesu dokumentirane zahtjeve.

### O b r a z l o ž e n j e

R.O. "Bjelolasica" Ogulin pod br.614/84 od 1.o8. 1984.g. podnijela je zahtjev za izdavanje vodoprivrednih uvjeta navedenih u dispozitivu.

Uz svoj zahtjev investitor je podnio pismeni elaborat o vodosnabdjevanju, odvodnji i pročišćavanju otpadnih voda te situaciju prostornog razvoja u kojoj su ucertani objekti vodovoda i kanalizacije. Situacija 1:50000 izradjena od "Interinženjering" Zagreb.

Vodoprivredna radna organizacija Zagreb pod br. 05-879/1-1984. inž.DB i BB/LK od 7.o9.1984. dala je mišljenje da se vodoprivredni uvjeti mogu izdati, sa slijedećim obrazloženjem:

"Interinženjering" Zagreb je 1.6.1984. godine podnio je zahtjev broj 411/84 radi izdavanja vodoprivredne suglasnosti za izgradnju prve etape PRSC-a "Bjelolasica" uz koji je priložio glavni projekt kanalizacije i glavni projekt vodovodne mreže (Projektant IPZ Zagreb), međjutim zbog određenih nedostataka i nedorečenosti a koje su utvrđene službenom zabilješkom od 11.7.1984.godine kao i na sastanku u SO Ogulin, zaključeno je da se podnese zahtjev za utvrđivanje vodoprivrednih uvjeta, što je i učinjeno, s tim da se elaboriraju bitni podaci za vodoopskrbu, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda.

Iz dijela elaborata o vodosnabdjevanju se vidi da su kod definiranja karakteristika i kapaciteta izvora "Vrelo" kao vodoopskrbnog objekta, konzultirani podaci vodoistražnih radova (RGN fakultet, VRO-Zagreb, OOUR "Vodoprivreda Karlovac", Geotehnika Zagreb) koji su s tim ciljem i provedeni u periodu od 1972-1980.godine.

Za izgradnju cijelog kompleksa objekta PRSC na lokaciji Vrelo-Jasenak potrebno je osigurati 14 l/s vode.

Spomenuta količina vode je proračunata temeljem podataka da će se u planiranom PRSC-u nalaziti:

- 3000 hotelskih gostiju,
- 800 stanovnika naselja Vrelo i Jasenak
- 500 radnika

- 4 -

- 3000 skijaša i gostiju (bez boravka)
- 1500 pratioca skijaša (bez boravka)

koji će trošiti 1.210 m<sup>3</sup> vode na dan, odnosno 14/1/s.

Provedeni proračun potrebe za vodom primjeren je postojećim normama potrošnje.

Iz podataka o konačnim kapacitetima PRSC-a "Bjelolasica" dobiva se podatak i o količini otpadnih voda koja će iznositi cca 14 l/s odnosno ona je ekvivalentna 6-8000 ES.

U prvoj etapi izgradnje se računa sa slijedećim brojem hotelskih gostiju, stanovnika, posjetilaca i radnika:

- hotelski smještaj	846
- stanovništvo	456
- posluga	300
- skijaši	1700
- posjetioči	680

Računa se potrošnjom od 323 m<sup>3</sup> vode na dan i organskim opterećenjem od 95 kg BPK, što se iako postoje manje nedosljednosti može prihvatiti. Proračunato na opterećenje u ES to daje 1500-2000 ES.

Projektno rješenje odvodnje se temelji na razdjelnom sistemu kanalizacije.

Za pročišćavanje otpadnih voda predviđa se izrada projektnog rješenja za konačne potrebe s tim da se u prvoj fazi izgradi jedan blok uređaja kapaciteta cca 2000 ES. Uređaj će se sastojati iz slijedećih funkcionalnih cjelina: crpne stanice s retencijom, rešetke, dvospratnog taložnika, biološkog čišćenja aktivnim muljem, sekundarnog taložnika i sporog pješčanog filtera.

Iz situacije PRSC-a na lokaciji Vrelo-Jasenak su uertane tri lokacije "uredjenja", uz napomenu da se ona može dogovoriti.

Imajući u vidu veoma bitnu činjenicu, a koja se odnosi na dokazanu vezu ponora Jasenačkog potoka sa izvorom Kosanovići, odakle se vodom snabdijeva Partizanska Drežnica, nužno je s jedne strane locirati uređaj tako da se visinski može prihvatiti sve otpadne vode PRSC-a, Vrela i Jasenka, a s druge predložiti takvo tehničko rješenje koje će garantirati siguran, trajan i optimalan rad uređaja za pročišćavanje.

Prednji izvještaj izradjen je u OCUR "Vodoprivreda Karlovac" broj 22-UP-139/1-1984. Mr ZL/MD od 18.8.1984. godine.

Obzirom na problematiku, tj. planiranu izgradnju planinskog rekreacionog sportskog centra i potrebu vrlo visoke zaštite Jasenačkog potoka čije vode se koriste za vodoopskrbu naselja Partizanska Drežnica, za odvodnju otpadnih voda planiranih objekata PRSC i samog naselja potrebno je projektirati i izgraditi javnu kanalizaciju s uređajima za pročišćavanje otpadnih voda. Opskrbu vodom također treba riješiti javnim vodovodnim sistemom.

Predlažemo Republičkom komitetu za vodoprivredu da investitoru R.O. "Bjelolasica" Ogulin za projektiranje i izgradnju planinskog rekreacionog sportskog centra Bjelola-

- 5 -

sica u općini Ogulin temeljem Zakona o vodama član 22. točka 2 (NN.br.32/84) izda vodoprivredne uvjete kao u dispozitivu."

Oslobođeno od plaćanja takse na temelju odredbe člana 18. Zakona o administrativnim taksama ("Narodne novine", br.11/73, 24/75 i 14/78).

Po ovlaštenju  
rukovodioca Komiteta  
Aleksa Blažić, dipl.inž.gradj.

O tome obavijest:

1. R.O."Bjelolasica"Ogulin
2. "Interinženjering" Zagreb  
GVOZD 1a
3. Zajednica općine Rijeka
4. Skupština općine Ogulin
5. Republički sanitarni inspektorat Zagreb
6. Vodoprivredna radna organizacija Zagreb
7. Vodoprivredna radna organizacija Zagreb OOUR  
"Vodoprivreda Karlovac"
8. Arhiva, ovdje
9. Referada, ovdje



Pozicija Bjelolasice na karti Hrvatske



Rješenje za uporabu

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA OGULIN  
SEKRETARIJAT ZA OPĆU UPRAVU  
Zavod za prostorno planiranje  
i gradjevinarstvo  
Klasa: UP/I-361-05/90-02/05  
Urbroj: 2154-03-03-91-3  
OGULIN, lo. 06. -1991.

RO -B1	..... Ogulin
Broj	1046/91
Datum	12.6.91

Sekretarijat za opću upravu, Zavod za prostorno planiranje i gradjevinarstvo općine Ogulin, po sahtjevu "Interkonzaltinga" Zagreb, u predmetu izdavanja odobrenja za upotrebu objekta infrastrukture PSRC "Bjelolasica" Vrelo, na temelju člana 84. Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine SRH", broj 54/86) i člana 202. stav 1. ZUP-a, donosi

R J E Š E N J E

**1. ODOBRAVA** se upotreba izgrađenih objekata infrastrukture PSRC "Bjelolasica" Vrelo - vanjski vodovod, pumpna stanica, fekalna kanalizacija i prečistač investitora PZ Bjelolasica.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor PZ Bjelolasica putem "Interkonzaltinga" Zagreb podnijela je sahtjev za izdavanje uporabne dozvole za izgrađene objekte infrastrukture PSRC "Bjelolasica" Vrelo - vanjski vodovod, pumpna stanica, fekalna kanalizacija i prečistač.

Zaključkom Sekretarijata za opću upravu, Zavoda za prostorno planiranje općine Ogulin, klasa: UP/I-361-05/90-02/05, Urbroj: 2154-03-03-91-2, od 20.05. 1991. godine osnovana je komisija za tehnički pregled objekta koji je izvršen 24.05. 1991. godine u Vrelu.

Komisija za tehnički pregled je nakon pregleda objekta sačinila zapisnik i dala mišljenje da se za izgrađene objekte infrastrukture PSRC "Bjelolasica" Vrelo može izdati uporabna dozvola.

Na temelju izloženog riješeno je kao u izreci.

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi putem ovog Zavoda na Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb i taksira se sa 20 dinara administrativne takse.

Taksa po tar.broju 31 Odluke o općinskim administrativnim taksama u vrijednosti od 2,500,00 dinara naplaćena je virmanom.

Dostaviti:

1. PZ Bjelolasica
2. "Interkonzalting" Zagreb,
3. Poduzeće "Bjelolasica
4. Gradj.urb.inspekcija, ovdje
5. Zavod, ovdje
6. Arhiva.-

DIREKTOR:  
Ruđerio Branko, dipl.ing.gradj.  

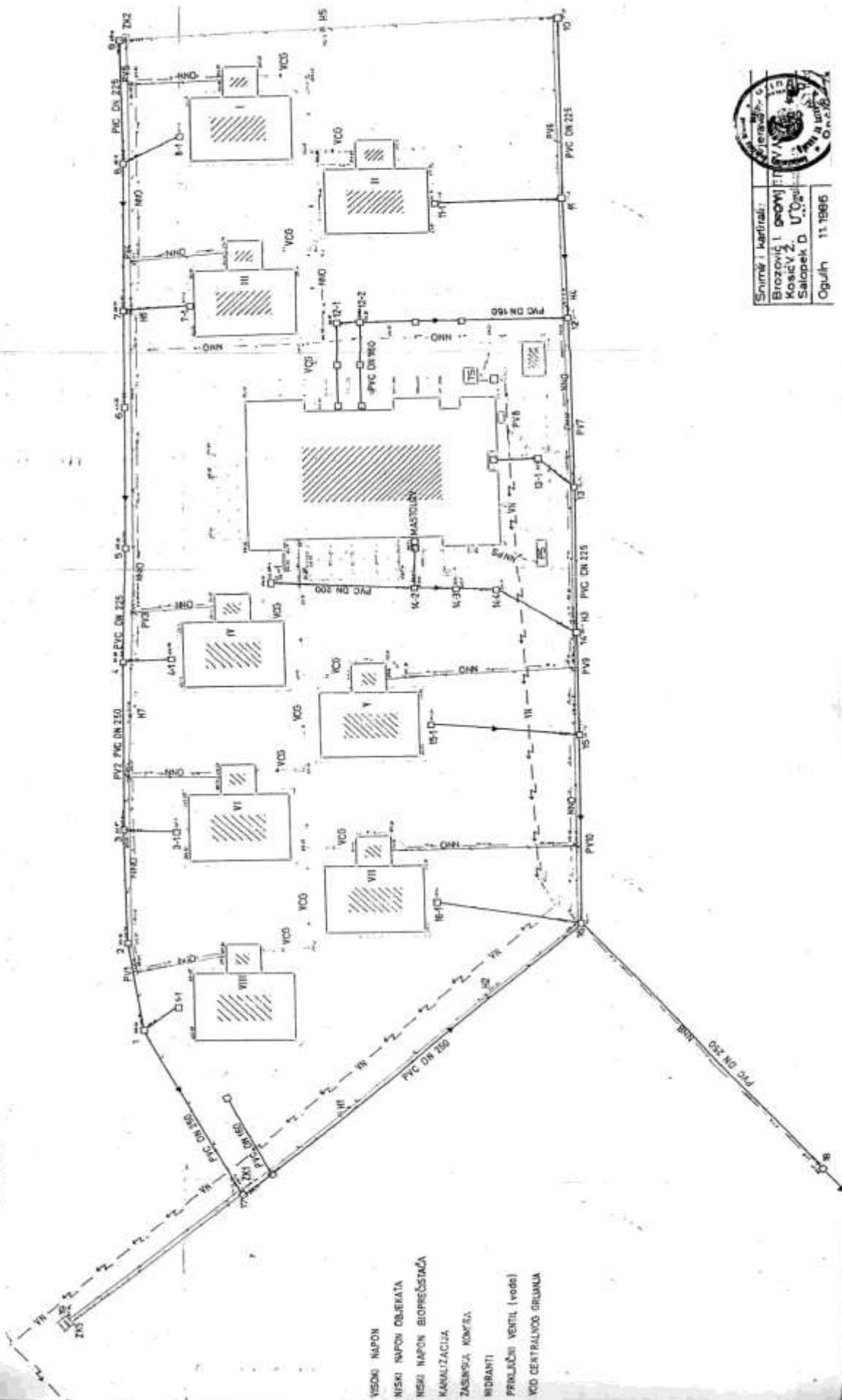


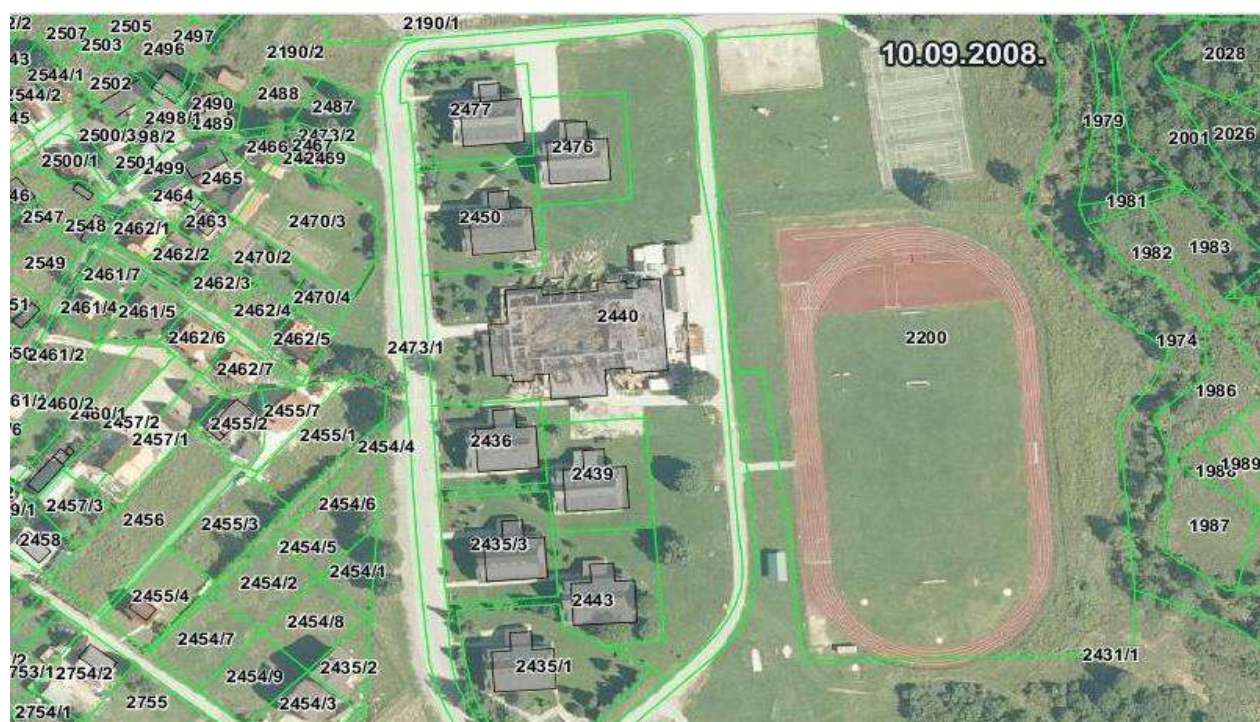

Situacija

I.P.S.R.C. Bjelolasica

SITUACIJA NASELJA SA PODZEMNIM VODOVIMA

M 1:500











## 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 stalnog 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