

BRANKO KRNJAK dipl. ing. agr.
Stalni sudski vještak za agronomiju i
procjenu poljoprivrednog zemljišta
Novakovec, Murska 21
40318 Dekanovec

PROCJEMBENI ELABORAT

**O NAKNADI ZA NEAMORTIZIRANA ULAGANJA U PLODNOST TLA I
NAKNADI ZA ŠTETU NA UZGAJANOM USJEVU I NASADU NA
IZVLAŠTENJOJ NEKRETNINI**

Nekretnina: **kat.čest.br. 129/2 - k.o. ČAKOVEC**

Vlasnik: GALA d.o.o., Čakovec, Mihovljanska 89

U predmetu: **HRVATSKE CESTE d.o.o. Zagreb, Vončinina 3 – osiguranje dokaza o
stanju i vrijednosti nekretnina, radi izgradnje sjeverne zaobilaznice Grada
Čakovca**

Naručitelj: **URED DRŽAVNE UPRAVE U MEĐIMURSKOJ ŽUPANIJI
KLASA: UP/I-943-04/18-01/26
URBROJ: 2109-01-03-03-18-05**

Novakovec, kolovoz 2018.

SADRŽAJ

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA
2. ZADATAK
3. OČEVID
4. NAKNADA ZA NEAMORTIZIRANA ULAGANJA U PLODNOST TLA I
NAKNADA ZA ŠTETU NA UZGAJANOM USJEVU I NASADU
5. IZRAČUN NAKNADE ZA NEAMORTIZIRANA ULAGANJA U PLODNOST TLA
I NAKNADE ZA ŠTETU NA UZGAJANOM USJEVU I NASADU
6. ZAKLJUČAK

PRILOZI:

- Izvod iz katastarskog plana
- Rješenje o imenovanju vještaka

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

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

- Zakon o izvlaštenju i utvrđivanju naknade (NN 74/14, 69/17)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15)
- Katalog kalkulacija poljoprivrednih kultura – Savjetodavna služba
- TISUP (tržišni informacijski sustav u poljoprivredi Ministarstva poljoprivrede)
- Stručni podaci o poljoprivrednim kulturama iz arhive vještaka, nadležnih službi i javno dostupnih internetskih stranica

2. ZADATAK

U ovom predmetu, temeljem Rješenja Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji, Službe za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Odjela za imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-943-04/18-01/26, URBROJ: 2109-01-03-03-18-05 od 28. lipnja 2018. godine u predmetu trgovačkog društva Hrvatske ceste d.o.o., Zagreb, Vončinina 3, određuje se provođenje osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u k.o. Čakovec, te utvrđivanja iznosa naknade za izvlaštenu nekretninu, radi izgradnje sjeverne zaobilaznice Grada Čakovca, putem stalnog sudskog vještaka za agronomiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

Predmet ovog Procjembenog elaborata je utvrđivanje iznosa naknade za neamortizirana ulaganja u plodnost tla i naknada za štetu na uzgajanom usjevu i nasadu na izvlaštenoj nekretnini, dok su građevinski objekti i vrijednost zemljišta, predmet procjene vještaka građevinske struke.

Dan vrednovanja: 12.07.2018.

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

Dan kakvoće: 12.07.2018.

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

OPIS NEKRETNINE NA KOJOJ SE PROCJENJUJE NAKNADA:

KATASTAR: k.o. Čakovec		ZEMLJIŠNA KNJIGA: k.o. Čakovec		
kat.čest.br.	površina (m²)	zk.čest.br.	površina (m²)	zk.ul.br.
129/2	203	287/2/2	203	3849
Način uporabe:	ORANICA	Oznaka zemljišta:	ORANICA MIHOVLJANSKA ULICA	
Posjednik: 1/1 GALA d.o.o., Čakovec Mihovljanska 89		Vlasnik: 1/1 GALA d.o.o., Čakovec Mihovljanska 89		

Prostorna identifikacija nekretnine prema širem okruženju (*Izvor: Google karte*)



Prema osnovnoj pedološkoj karti Međimurske županije (*Izvor: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije*) predmetna nekretnina nalazi se u grupi Nemeliorirana tla i tla intenzivnih voćnjaka u Pedosistenskoj jedinici br. 3 (Ranker eutrični regolitični 60%, Distrično smeđe 20% i Lesivirano tipično 20%), sa matičnom podlogom šljunak, pijesak, les.

3. OČEVID

Očevid nekretnine obavljen je dana 12.07.2018. godine, uz nazočnost predstavnika Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji kao voditelja postupka, predstavnika Hrvatskih cesta, ovlaštenog geodeta iz trgovačkog društva „GEODET NO 1“ d.o.o. Čakovec te vlasnika i predstavnika vlasnika nekretnina.

Očevidom je utvrđeno da je predmetna nekretnina ravna, bez nagiba i bez skeletnosti, pogodne strukture i teksture tla za poljoprivrednu proizvodnju. Nekretnina se nalazi na sjevernoj strani grada Čakovca.

U naravi nekretnina je livada ogradena žičanom ogradom.

FOTOGRAFIJA S OČEVIDA



Nakon provedenog očevida, nakon razmatranja cjelokupnog stanja, te na osnovu pravila struke, dajem slijedeći:

NALAZ I MIŠLJENJE

Predmet ovog nalaza i mišljenja nije geodetska niti imovinsko – pravna provjera. Eventualna opterećenja ili tereti na predmetnoj nekretnini nisu predmet ovog elaborata, a niti su uzimani u obzir.

Sukladno članku 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, izjavljujem da sam u potpunosti neovisan i nepristran prilikom izrade ovog procjembenog elaborata.

4. NAKNADA ZA NEAMORTIZIRANA ULAGANJA U PLODNOST TLA I NAKNADA ZA ŠTETU NA UZGAJANOM USJEVU I NASADU

- 4.1. Naknada za neamortizirana ulaganja u plodnost tla – vlasniku poljoprivrednog zemljišta pripada naknada za neutrošena ulaganja u plodnost tla (neiskorištena biljna hranjiva koja ostaju kao rezerva u tlu). Naknada približno odgovara jednoj osnovnoj gnojidbi mineralnim i organskim gnojivom i iznosi:
- a) za redovito obrađene oranice i trajne nasade – $1,00 \text{ kn/m}^2$ (10.000 kn/ha)
 - b) za redovito obrađene livade i pašnjake – $0,50 \text{ kn/ m}^2$ (5.000 kn/ha)
 - c) za parcele koje se ne obrađuju redovito naknada iznosi $0,25 \text{ kn/m}^2$ (2.500 kn/ha).
- 4.2. Naknada za štetu na uzgajanom usjevu i nasadu – vlasniku pripada pravo na naknadu u visini vrijednosti uzgajanog usjeva i nasada na nekretnini koja se izvlašćuje, prema uobičajenoj veleprodajnoj cijeni. Kod izračuna naknade uzima se procijenjeni prinos uzgajane kulture, odnosno vrijednost trajnog nasada, zatečenih na parceli u trenutku očevida.

Naknada za voćnjake i vinovu lozu određuje se:

- a) ako su u fazi davanja plodova – u visini čistog prihoda te vrste, za onoliko godina koliko je potrebno za podizanje i za njegov razvoj do faze davanje plodova
- b) ako nisu počela davati plodove – u visini troškova potrebnih za nabavu, sadenje i uzgoj takvih sadnica.

5. IZRAČUN NAKNADE ZA NEAMORTIZIRANA ULAGANJA U PLODNOST TLA I NAKNADE ZA ŠTETU NA UZGAJANOM USJEVU I NASADU

I. Naknada za neamortizirana ulaganja u plodnost tla

Površina zemljišta (m ²)	Naknada (kn/m ²)	Iznos naknade (kn)
203	0,50	101,50

II. Naknada za štetu na uzgajanom usjevu

Površina zemljišta (m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Veleprodajna cijena (kn/kg)	Iznos naknade (kn)
203	LIVADA	0,6	0,80	97,44

III. Naknada za štetu na uzgajanom nasadu

Vrsta nasada	Jedinica mjere	Količina	Cijena (kn/JM)	Iznos naknade (kn)
NEMA NASADA	kom	0	0,00	-
UKUPNO				-

UKUPNI IZNOS NAKNADE: (I + II + III) <i>zaokruženo</i>	199,00 kn
---	------------------

6. ZAKLJUČAK

Naknada za neamortizirana ulaganja u plodnost tla i naknada za štetu na uzgajanom usjevu i nasadu na izvlaštenoj nekretnini kat.čest.br. 129/2 k.o. Čakovec u predmetu Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb – radi izgradnje sjeverne zaobilaznice Grada Čakovca, iznosi:

199,00 kn

U Novakovcu, kolovoz 2018.

BRANKO KRNJAK dipl. ing. agr.
Stalni sudski vještak za agronomiju i
procjenu poljoprivrednog zemljišta



ZA KATASTAR

K.o. ČAKOVEC

DL.;4

M = 1 : 1000

KLASA:932-06/17-02/924

**GRAFIČKI PRIKAZ -
SASTAVNI DIO POTVRDE**

KLASA: 350-05/17-11/000019

URBROJ: 2109/2-05-01-17-0003

Čakovec, 22.01.2017.

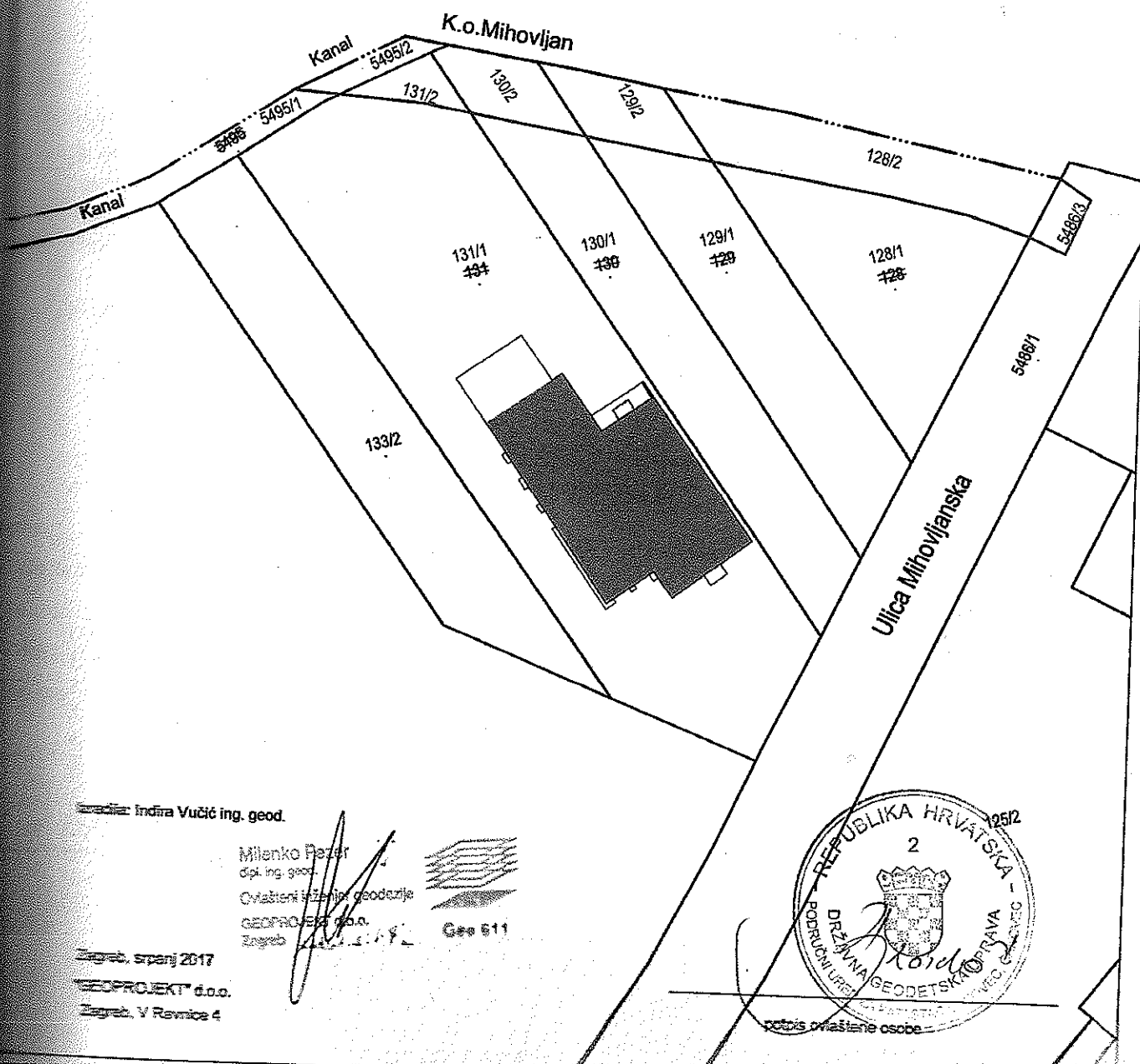
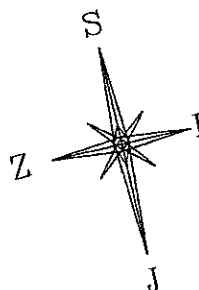
veza listova:



VIŠI SAVJETNIK

Ivana Mihalčić, dipl.ing.grad.
univ.spec.geod.ing.

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA KATASTAR
sjeverna obilaznica Grada Čakovca



izradio: Indira Vučić ing. geod.

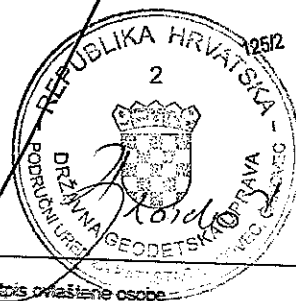
Milenko Pezer
dipl. ing. geod.
Ovlaštenik izdavanja geodetske
GEOPROJEKT d.o.o.
Zagreb, 22.01.2017.



Zagreb, srpanj 2017

GEOPROJEKT d.o.o.

Zagreb, V. Ravnice 4





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-195/17-4
Varaždin, 27. travnja 2017.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Branko Krnjak, dipl. ing. agr. iz Novakovca, Murska 21, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i procjenu poljoprivrednog zemljišta, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i procjenu poljoprivrednog zemljišta** na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, počevši s danom 8. lipnja 2017. godine.

Obrazloženje

Branko Krnjak, dipl. ing. agr., podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje agronomije i procjenu poljoprivrednog zemljišta, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane općinskog suda i podatke o obavljenim vještačenjima u prethodnom razdoblju, podatke o stručnom usavršavanju i preslike rješenja o ranijem imenovanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

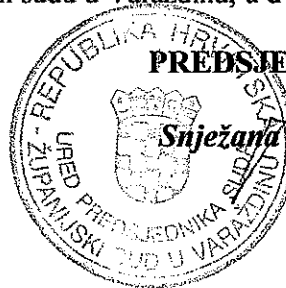
Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslike rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Dostaviti:

1. Branko Krnjak, Novakovec, Murska 21, 40 318 Dekanovec
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. u spis



PREDSJEDNICA SUDA:

Snježana Hrupek-Šabijan