

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. 131/2 - 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. |
| 131/2 | 84 | 286/1/1/2 | 84 | 7135 |
| Način uporabe: | DVORIŠTE | Oznaka zemljišta: | DVORIŠTE MIHOVLJANSKA ULICA | |
| Posjednik: 1/1 GALA d.o.o., Čakovec, Kralja Tomislava 7 | | 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 ograđeno dvorište (livada) na kojem raste jedan srebrni bor visine oko 7 metara.

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, sađenje 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) |
|---|---------------------------------|-----------------------|
| 84 | 0,50 | 42,00 |

II. Naknada za štetu na uzgajanom usjevu

| Površina zemljišta (m ²) | Kultura | Prinos (kg/m ²) | Veleprodajna cijena (kn/kg) | Iznos naknade (kn) |
|---|---------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 84 | LIVADA | 0,6 | 0,80 | 40,32 |

III. Naknada za štetu na uzgajanom nasadu

| Vrsta nasada | Jedinica mjere | Količina | Cijena (kn/JM) | Iznos naknade (kn) |
|--------------|-------------------|----------|-------------------|-----------------------|
| Srebrni bor | kom | 1 | 1.300,00 | 1.300,00 |
| UKUPNO | | | | 1.300,00 |

| | |
|---|-------------|
| UKUPNI IZNOS NAKNADE: (I + II + III) <i>zaokruženo</i> | 1.382,00 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. 131/2 k.o. Čakovec u predmetu Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb – radi izgradnje sjeverne zaobilaznice Grada Čakovca, iznosi:

1.382,00 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: 2109/2-05-01-18-0003

Čakovec, 22.01.2013

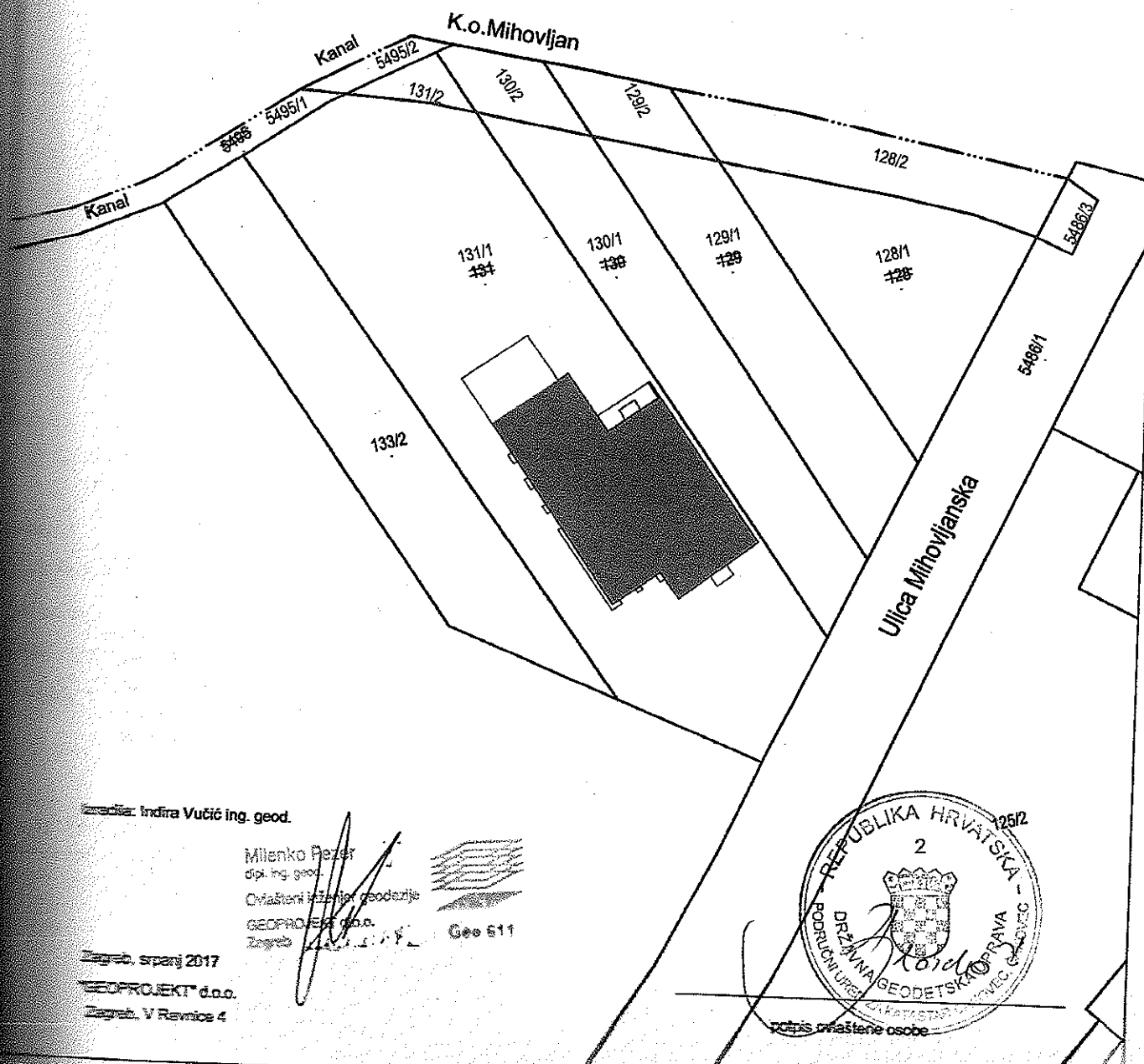
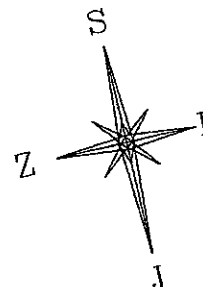
veza listova:



VISI SAVJETNIK

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

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA KATASTAR
sjeverna obilaznica Grada Čakovca



Indira Vučić ing. geod.

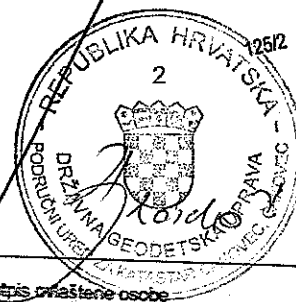
Milenko Rezer
dipl.ing.geod.

Ovlašteni izdavač geodetske
GEOPROJEKT d.o.o.
Zagreb

Zagreb, srpanj 2017

GEOPROJEKT d.o.o.

Zagreb, V. Ravnice 4





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE 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

