



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE
SEKTOR ZA UPRAVNO-PRAVNE POSLOVE
Odjel za naknade i izvlaštenja
Prvi podružni odsjek (Centar, Čnomerec)
Vodnikova 14

KLASA: UP/I-943-05/21-013/22
URBROJ: 251-19-11-2/002-21-12
Zagreb, 22. studenoga 2021.

PREDMET: Grad Zagreb c/a TIS Commerce d.o.o.
- osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine
zk.č.br. 2021/22 k.o. Grad Zagreb
- nalaz vještaka, dostavlja se

U privitku dopisa, sukladno članku 27. stavku 5. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19) dostavlja se nalaz stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu, procjenu poljoprivrednog zemljišta, arborikulturu i urbano šumarstvo Tomislava Vitkovića iz Zagreba, Gospočak 102, za 37/83 dijela nekretnine oznake zk.č.br. 2021/22, površine 83 m², upisane u zk.ul.br. 40560 k.o. Grad Zagreb, odnosno novoformirane zk.č.br. 2021/25 k.o. Grad Zagreb, površine 37 m², u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, u svrhu izgradnje odvojka Štrigine ulice u Zagrebu (Spojna cesta Štrigina - Stara Peščenica II).

Privitak: - kao u tekstu

DOSTAVITI:

1. Ured za zastupanje,
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1,
(KLASA: 701-01/21-045/283),
2. TIS Commerce d.o.o.
Zagreb, Štrigina 1a,
3. Pismohrana, ovdje.



Upravna savjetnica
Minaela Brekala Garibović, dipl.iur.



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH
KULTURA NA ZKČBR. 2021/25, Z.K.O. GRAD ZAGREB
NA TRASI IZGRADNJE ODVOJKA ŠTRIGINE ULICE
SA KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM
KLASA; UP/I-943-05/21-013/22 URBROJ; 251-19-11-2/002-21-6**



Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni stručni vještak za poljoprivredu,
procjenu poljoprivrednog zemljišta,
arborikulturu i urbano šumarstvo
Gospoćak 102
10000 ZAGREB
Tel./Fax. 01/2303 693
GSM 091/3842-533
e-mail; tomislav.vitkovic1@gmail.com



SADRŽAJ

- 1. Uvod*
- 2. Metodologija*
- 3. Nalaz*
- 4. Mišljenje*
- 5. Procjena*
- 6. Prilozi*

1. UVOD

1.1. Osnovno o predmetu procjene

<i>Naručitelj elaborata;</i>	<i>Grad Zagreb Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada</i>
<i>Investitor;</i>	<i>Grad Zagreb Trg Stjepana Radića 1 10 000 Zagreb OIB 61817894937</i>
<i>Predmet procjene;</i>	<i>Poljoprivredne i šumske kulture na zemljištu</i>
<i>Lokacija;</i>	<i>Grad Zagreb k.o. Peščenica</i>
<i>Vrednovanje;</i>	<i>listopad 2021.</i>
<i>Očevid;</i>	<i>listopad 2021.</i>
<i>Izrada;</i>	<i>Tomislav Vitković, dipl. ing.</i>

1.2. Razlog za izradu elaborata

Grad Zagreb podnio je prijedlog za izradu nalaza i mišljenja radi osiguranju dokaza o stanju i vrijednosti predmetne nekretnine, a koja se nalaze na planiranoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove, Sektora za upravno pravne poslove, imenovan sam za vještaka. Povjereno mi je vještačenje nekretnina na trasi za koji je potrebno izraditi iskaz iznosa naknade za zatečene poljoprivredne i šumske kulture. Nakon očevida na licu mjesta i identifikacijom nekretnina izrađen je ovaj elaborat.

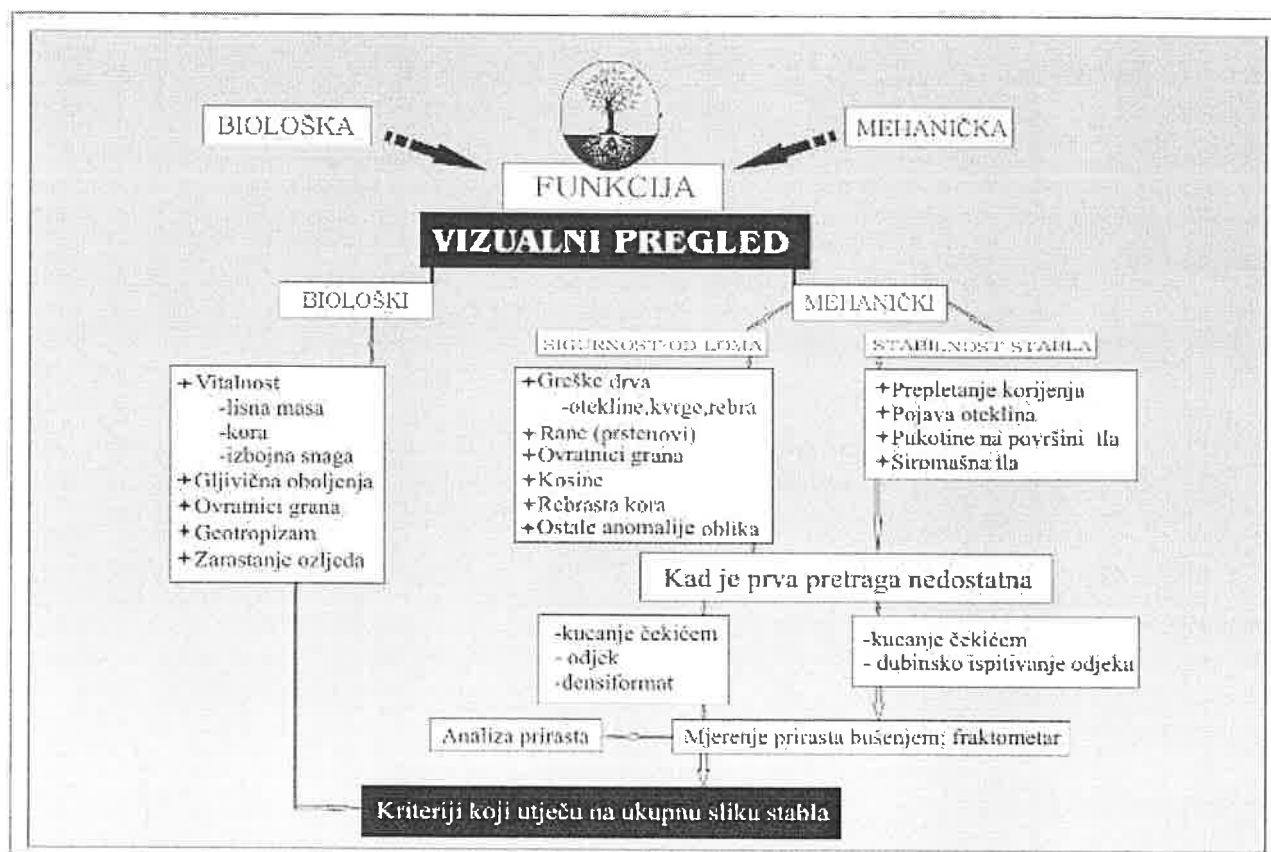
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

2. METODOLOGIJA

2.1. VTA metoda – Visual Tree Assessment – vizualna procjena stabala i trajnih nasada

Vizualna procjena stabala temelji se na uočavanju biomehaničkih principa rasta i razvoja stabala i voćaka. Pregled podrazumijeva;

1. Pregled zone korijenovog vrata
2. Pregled debla
3. Pregled rašlji (grananja)
4. Pregled krošnje
5. Procjenu statike
6. Procjenu vitaliteta
7. Procjenu gospodarske vrijednosti nasada



3.NALAZ

3.1. ZAKONSKA PODLOGA

Izvlaštenje ili eksproprijacija predstavlja prinudno oduzimanje nekretnina dotadašnjem vlasniku kojem se mora utvrditi pravična naknada za oduzete nekretnine. To je naknada za koju bivši vlasnik može kupiti istu površinu zemljišta takvog boniteta na istom ili nekom drugom području. Poljoprivredna vrijednost zemljišta sastoji se od vrijednosti samog zemljišta i od vrijednosti poljoprivrednih kultura koje na njemu rastu. Da bi se dobila vrijednost zemljišta po ovim kriterijima nužno je da se za svaku od kultura izračuna čista zarada (ukupna zarada – troškovi proizvodnje).

Tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost za koju bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji na temelju tržišnih cijena, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. U konkretnom slučaju radi se o potpunom izvlaštenju, gdje se nekada ovisno o položaju zemljišta i konfiguraciji terena umanjuje gospodarska cjelovitost i neizvlaštenog dijela zemljišta.

Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12) - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13) - Zakon o gradnji (NN 153/13) - Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14) - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)

Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

Sukladno članku 9. Zakona o procjeni nekretnina (NN 78/15) , izjavljujem da sam u potpunosti neovisan i nepristran prilikom izrade ovog procjemenog elaborata.

3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Peščenica.



3.3. NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetni dio zemljišta nalazi se unutar infrastrukturnog koridora.



3.4. TLO – PLODNOST I PRODUKTIVNOST TLA

Tlo ima sposobnost da biljci osigura neprekidno vodu, zrak i hranu. Plodnost tla može biti prirodna (nastala prirodnim putem) i umjetna (promijenjena ili nastala radom čovjeka). Ostvarivanje visokih i kvalitetnih prinosa ne ovisi samo o tlu i njegovoj plodnosti već i o klimi (temperature, oborine, vjetrovitost,...). Prema teksturi ova tla spadaju u glinasta ali su dobro aerirana i propusna. Ova tla, dakle spadaju u plodna tla.

3.5. POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE KULTURE

Iskaz vrijednosti zatečenih kultura nalazi se u poglavlju procjena.

3.7. KLIMA

Ovo područje spada u umjerenu kontinentalnu klimu, sa suhim i vrućim ljetima prosječne temperature 20° C i zimama s prosječnim temperaturama od 1° C, odnosno sa srednjom godišnjom temperaturom od 11,4⁰C, 1100-1200 mm godišnjih oborina i cca. 200 dana aktivne vegetacije godišnje (preko 10 ⁰C).

3.8. DOKUMENTACIJA

Dokumentacija se sastoji od preslika katastarskih planova parcela sa ucrtanom trasom, te popisa parcela za koje je potrebno izraditi nalaz i mišljenje i fotodokumentacije.

4. MIŠLJENJE

Predmet procjene vrijednosti nekretnina je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje te se koristi na uobičajeni način. Katastarska čestica je samostalno iskoristiva djelomična površina koja nije nužna za redovito korištenje građevina,, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

Procjena vrijednosti vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak. Iznimno od ove odredbe, kod procjene vrijednosti u postupcima izvlaštenja dan vrednovanja utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak, a dan kakvoće za utvrđivanje tržišne vrijednosti izvlaštenog dijela nekretnine i posljedičnih gubitaka utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na temelju rezultata primijenjene metode. Ukoliko se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu dovoljno uzeti u obzir, potrebno je obrazložiti stanje ponude i potražnje, predstaviti i putem odgovarajućih dodataka ili odbitaka uzeti u obzir utvrđenu vrijednost putem troškovne uz potporu prihodovne metode.

Stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću. Prigodom razmatranja stupnja okrnjenosti ne uzimaju se u obzir ograničenja koja su rezultat propisa o minimalnoj udaljenosti između građevine i međe. Ostala korištenja odnose se na mogućnosti izgradnje pomoćnih i drugih građevina, uređenje građevne čestice te hortikulturno uređenje. U slučaju da okrnjenost ne umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine stupanj okrnjenosti izražava se kao postotak umanjenja u odnosu na opterećenu površinu.

Naknada za voćnjake i vinovu lozu određuje se:

- 1) ako su u stadiju davanja plodova - u visini čistog prihoda te vrste, za onoliko godina koliko je potrebno za podizanje i njegov razvoj do stadija davanja plodova*
- 2) ako nisu počela davati plodove - u visini troškova potrebnih za nabavke, sadenje i uzgoj takvih sadnica.*

Naknada za gubitak prava zbog izvlaštenja nekretnine u privatnom vlasništvu koja se privodi javnoj namjeni (glava 4.6 Zakona - buduća površina javne namjene) utvrđuje se temeljem glave 4.7. Zakona o procjeni nekretnina, u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Pri tome je mjerodavna tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja), a za stanje (kakvoću) nekretnine mjerodavno je uporabno svojstvo nekretnine neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja (dan kakvoće).

5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za poljoprivredu, šumarstvo
i procjenu poljoprivrednog zemljišta
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/3842-533
Tel./Fax, 01/2303 693

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA NA PREOSTALOM DIJELU NEKRETNINE

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb

PREDMET: IZGRADNJA ODVOJKA ŠTRIGINE ULICE

VLASNIK: TIS COMMERCE d.o.o.
Ožegovićeve 4
ZAGREB

Zemljišno knjižna općina; GRAD ZAGREB
Broj zk. čestice parcelirane; 2021/25
Broj zk. ul; 40560
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni katastarski put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Nepravilan

Površina (m²)

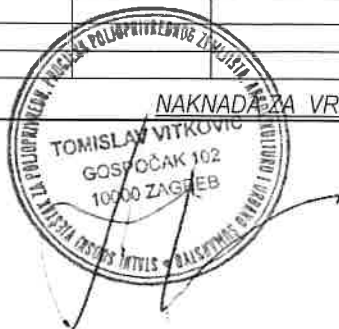
83

VRIJEDNOST NASADA:

Uključuje iznajmljivu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zutečenim kulturama prije početka radova izručeno u kn/m²

Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja sastojine (kn/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase (kn)
0		0				0,00 kn
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (kn/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
1	Javor	1	175	3	1	525,00 kn
						0,00 kn
						0,00 kn
						0,00 kn
						0,00 kn
						0,00 kn
						0,00 kn
						0,00 kn
NAKNADA ZA VRIJEDNOST NASADA IZNOSI						525,00 kn

U Zagrebu, listopad 2021.



Tomislav Vitković, dipl.ing.

6. PRILOG

1. Rješenje o ponovnom imenovanju sudskim vještakom
2. Rješenje o upisu u sudski registar



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-838/2020
Zagreb, 20. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Vitkovića, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12. i 12.b Pravilniku o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),

riješio je

Tomislav Vitković (OIB 91289802626), dipl.ing.agr. iz Zagreba, Gospođak 102, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za POLJOPRIVREDU, PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, ARBORIKULTURU I URBANO ŠUMARSTVO na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Vitković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta te proširenje područja vještačenja na arborikulturu i urbano šumarstvo, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 12.b st. 2. Pravilnika.

Po zaprimljenom zahtjevu, sukladno članku 12.b stavak 3. Pravilnika, zatraženo je mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja.

Dopisom od 20. studeni 2020., HDSVIP dalo je mišljenje da Tomislav Vitković ispunjava kriterije za proširenje djelatnosti vještačenja na arborikulturu i urbano šumarstvo.

S obzirom na navedeno, a nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Tt-08/13643-2 MBS:080675737

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sudu pojedincu Ivan Vladić u registarskom predmetu upisa osnivanje d.o.o. po prijedlogu predlagatelja TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge, Zagreb, Gospoćak 102, 05.11.2008 godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gospoćak 102, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 080675737, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 5. studenoga 2008. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-C8/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.12.2008

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge
upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA/NAZIV:

TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o.

SJEDIŠTE:

Zagreb, Gospoćak 102

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

- * - vještačenje za poljoprivredu, šumarstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - kupnja i prodaja robe
- * - zastupanje stranih tvrtki
- * - poslovanje nekretninama
- * - posredovanje u prometu nekretnina
- * - usluge informacijskog društva
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- * - nadzor nad gradnjom
- * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka, te pružanje usluga smještaja
- * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznim sredstvima, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj osobi u Republici Hrvatskoj
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - uređenje okoliša

ČLANOVI / OSNIVAČI:

Tomislav Vitković, rođen/a 27.03.1972, osobna iskaznica:
101887564, PU Zagrebačka
Zagreb, Gospoćak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt:08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008.

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa i za tvrtku TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge
upisuje se:

SUBJEKT UPISA

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

Tomislav Vitković, rođen/a 27.03.1972, osobna iskaznica:
101887564, PU Zagrebačka, Hrvatska
Zagreb, Gospođak 102
- direktor
- zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

20,000.00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Pravni oblik:

društvo s ograničenom odgovornošću

Temeljni akt:

Izjava o osnivanju od 29. listopada 2008. godine.

U Zagrebu, 05. studenoga 2008.

