



*PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2894/13 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/208*



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

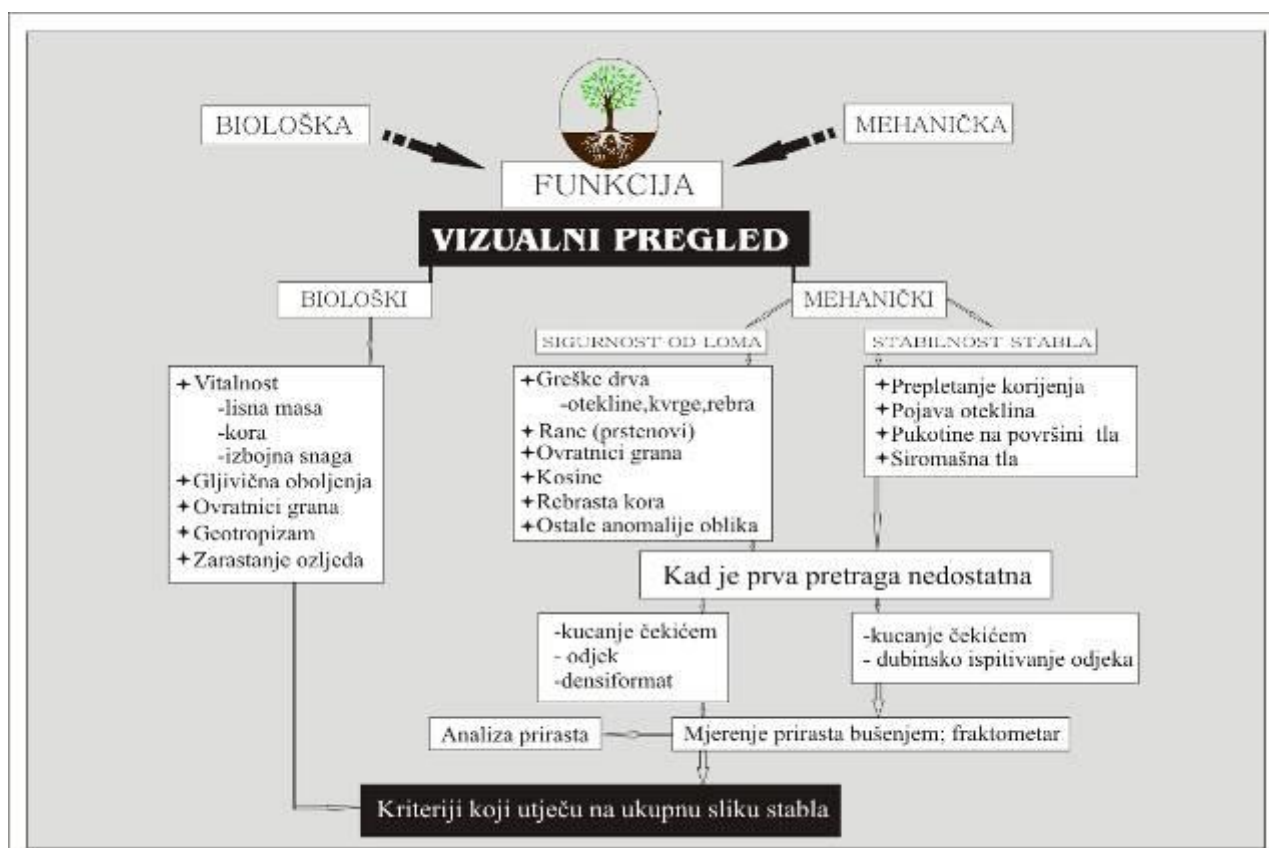
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

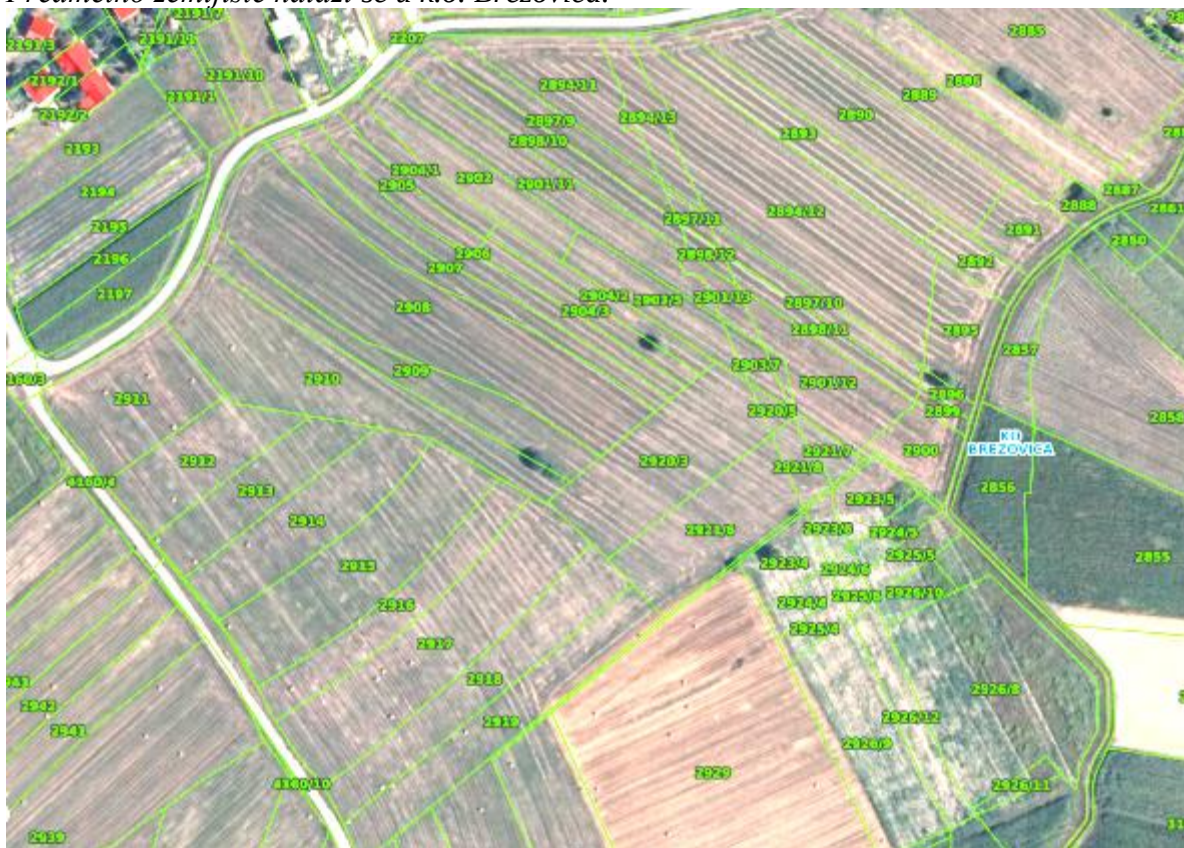
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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. Brezovica.



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.

3.6. 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 10⁰C).

3.7. 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.

5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2894/13
Broj ZKUL; 4473
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 1296						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
1296	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	855,36 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
1296	Kultivacija	1	1,1	1	1	1.425,60 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						2.280,96 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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

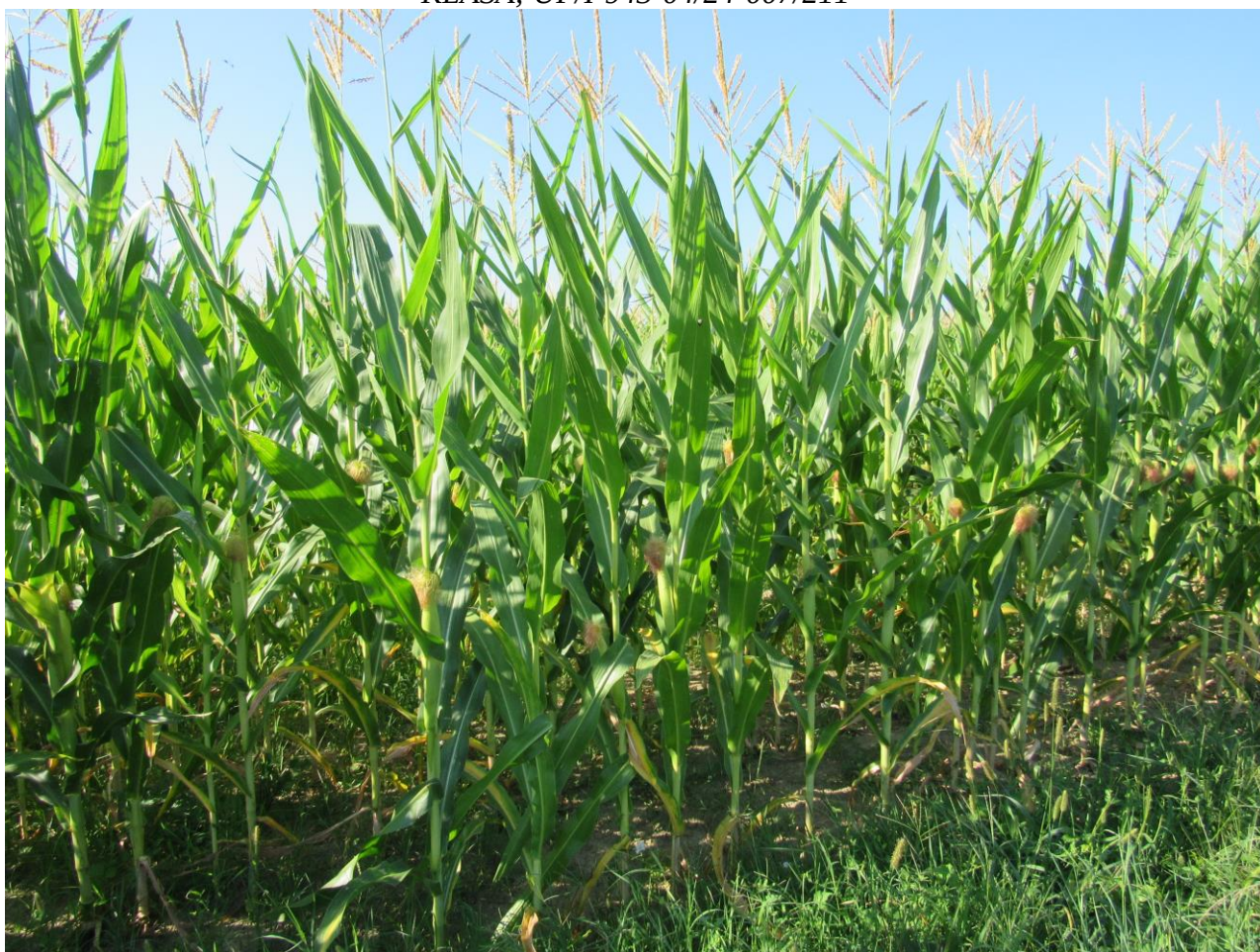
ČLANOVI / OSNIVAČI:

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

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2897/11 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/211**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

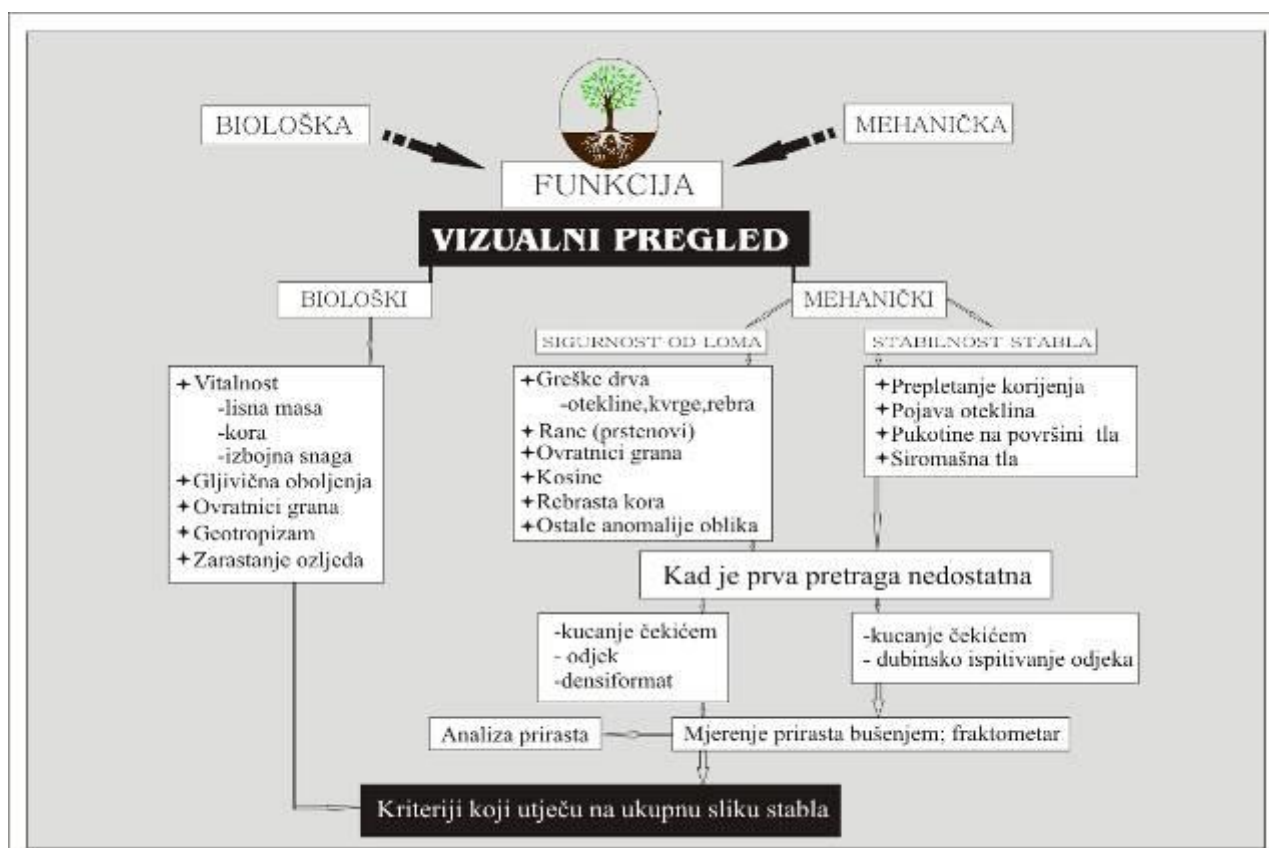
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

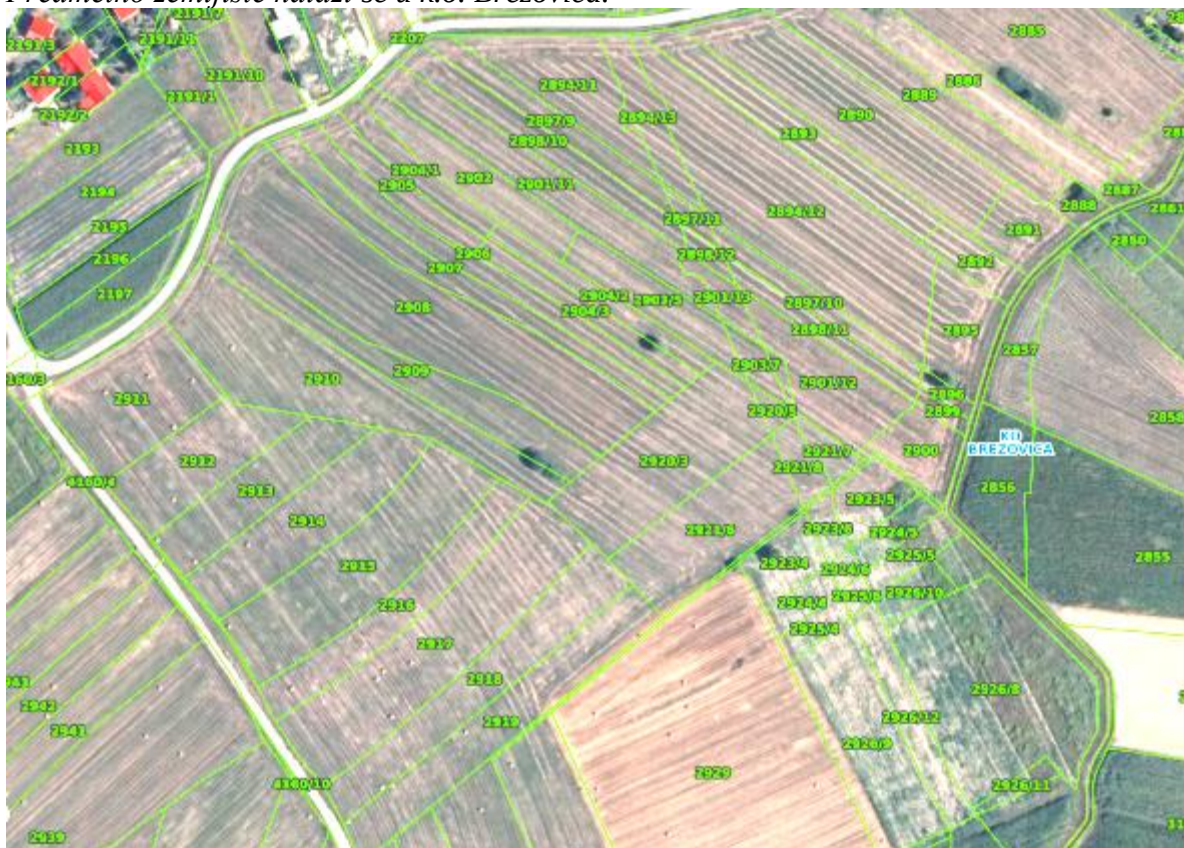
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



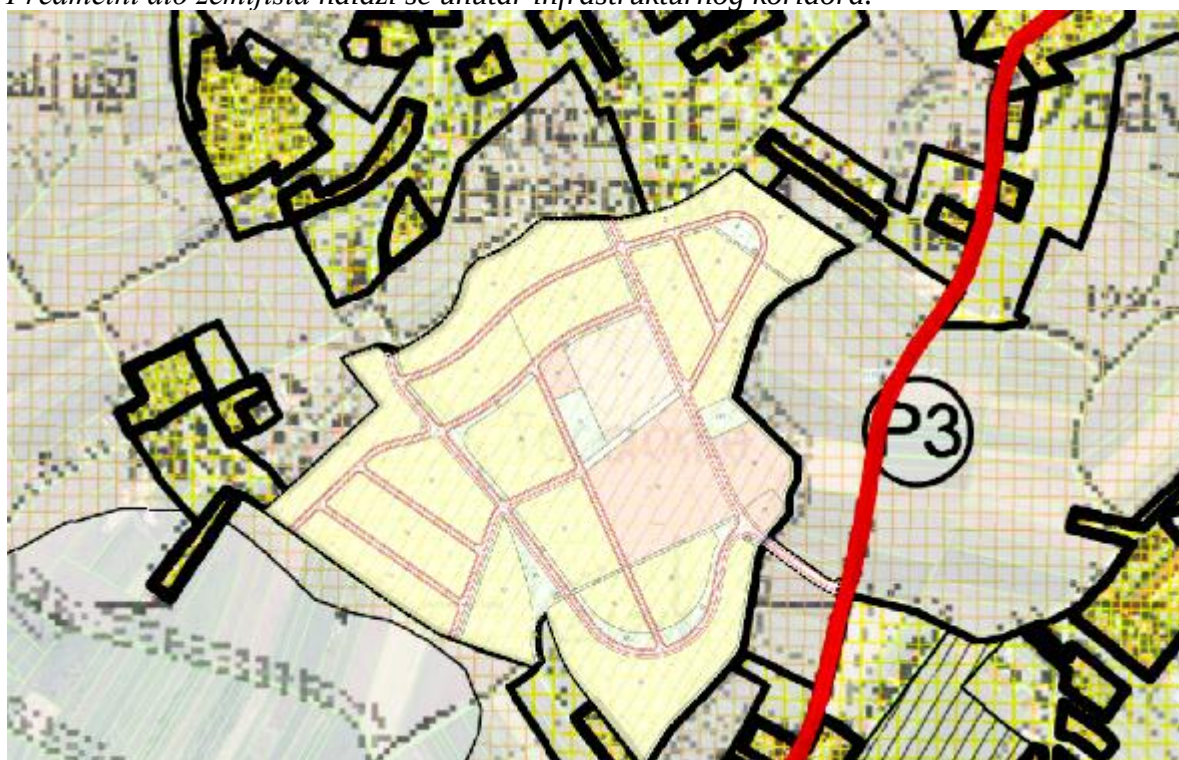
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. 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).

3.7. 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 konjunktornog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

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, sađenje 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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2897/11
Broj ZKUL; 4476
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 261						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
261	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	172,26 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
261	Kultivacija	1	1,1	1	1	287,10 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						459,36 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu pojedincu Ivan Vladić u registarskom predmetu upisa osnivanje d.o.o. po prijedlogu predlagatelja TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge, Zagreb, Gospočak 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, Gospočak 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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

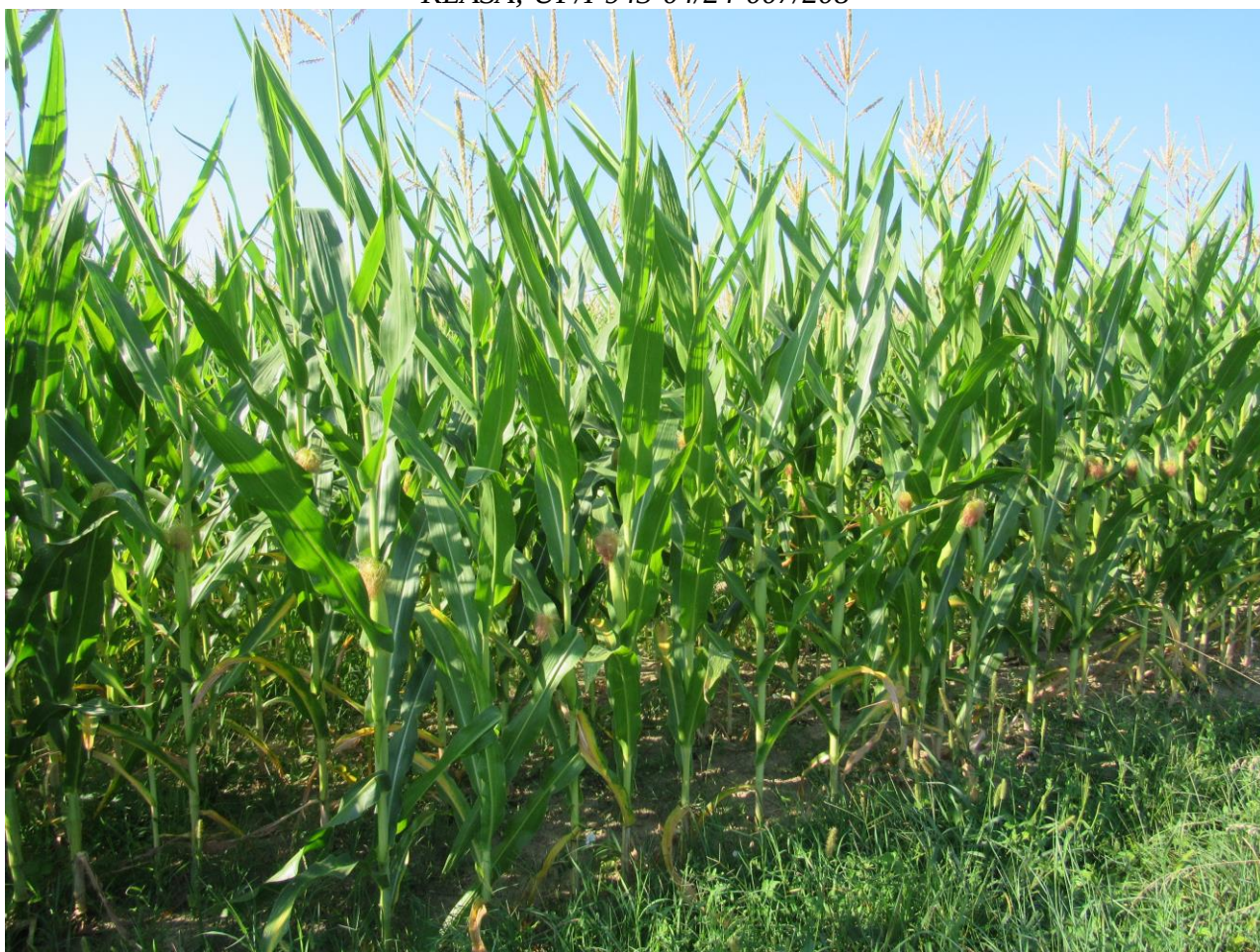
ČLANOVI / OSNIVAČI:

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

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2901/13 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/208**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

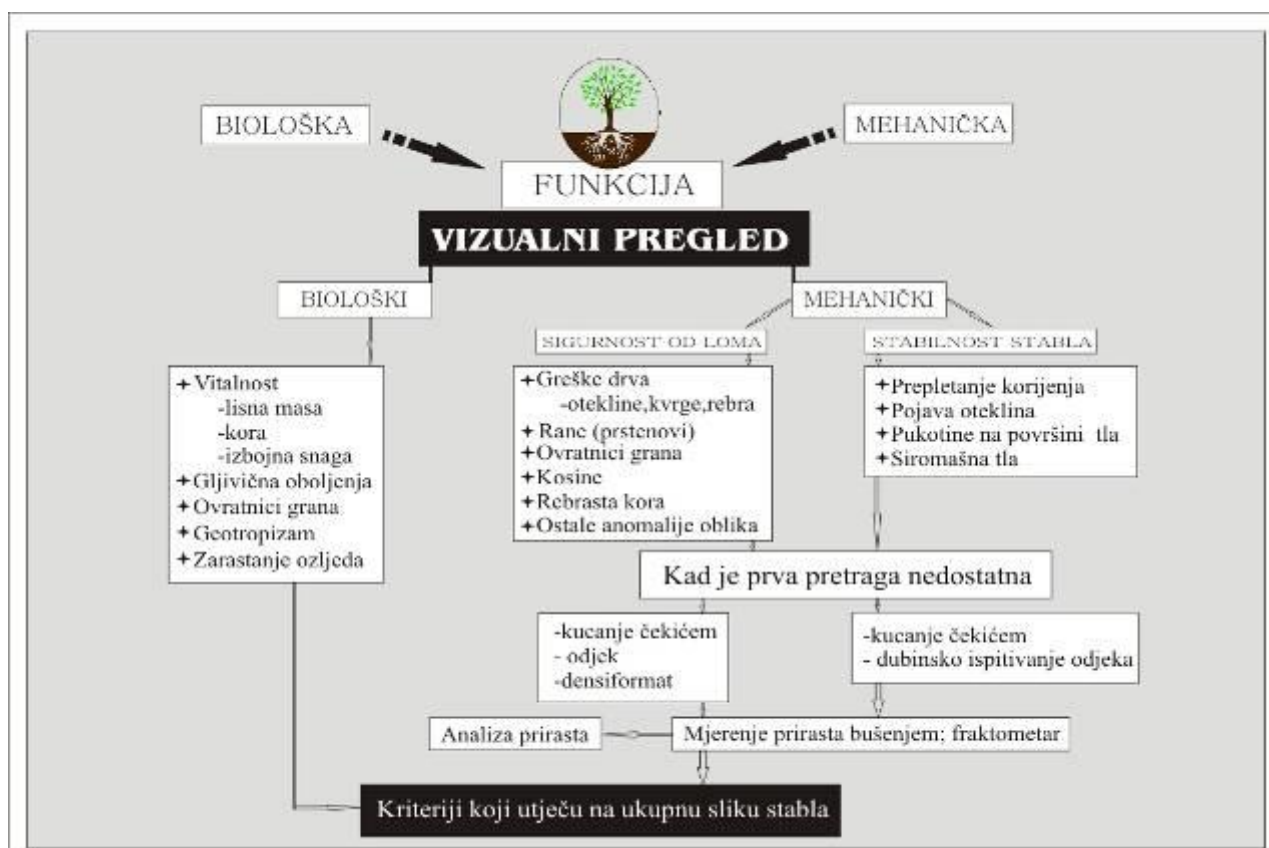
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

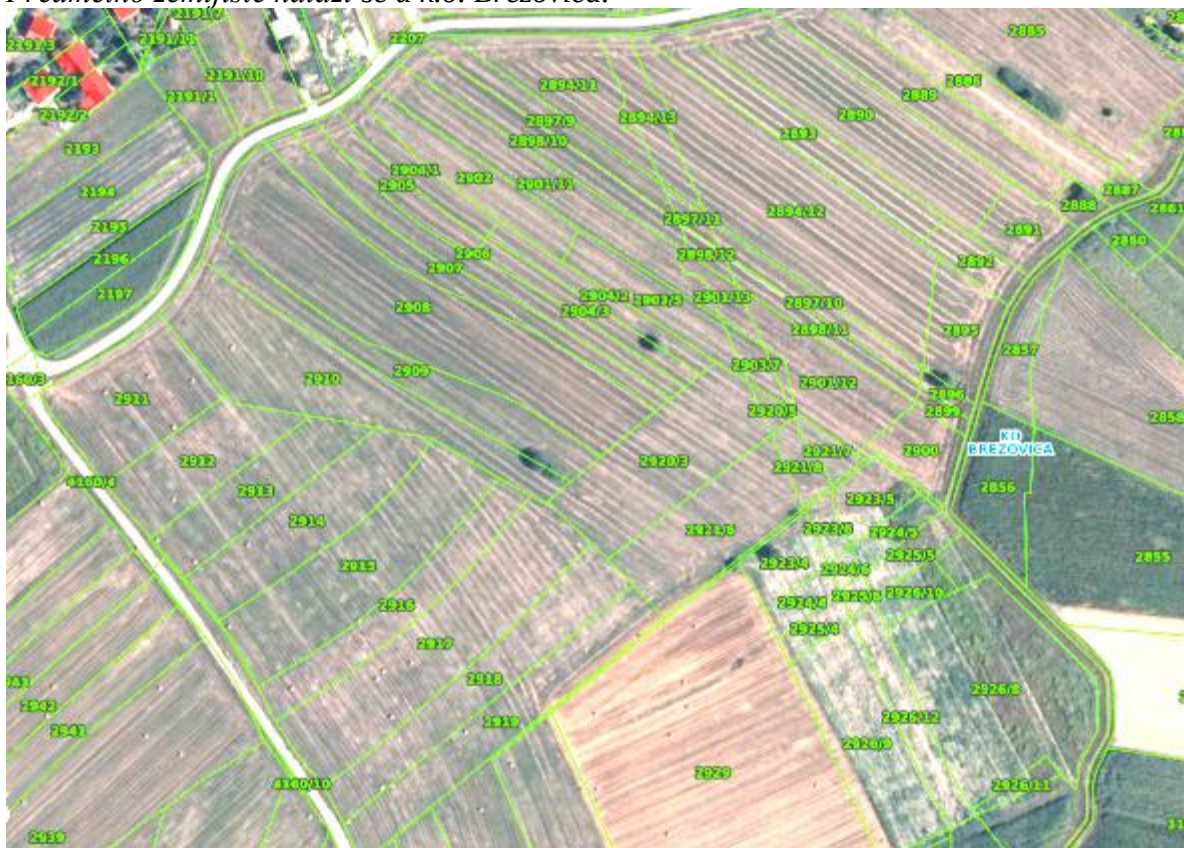
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



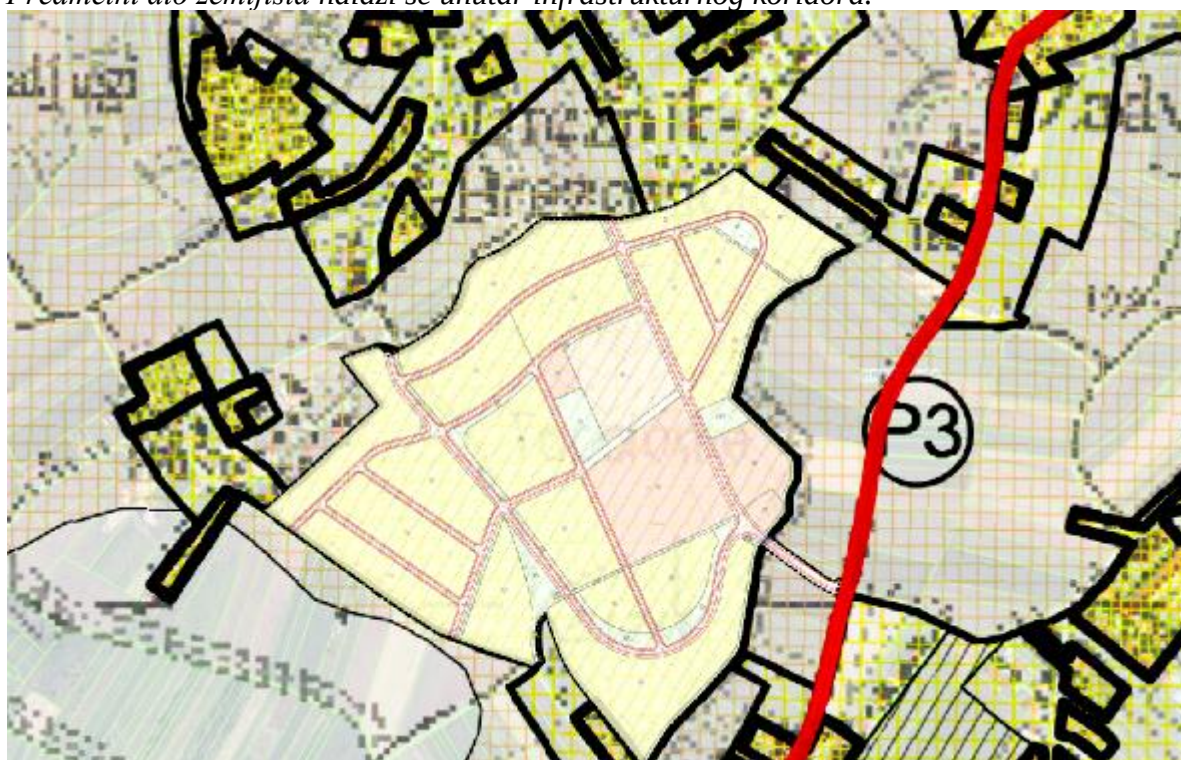
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. 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).

3.7. 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.

5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2901/13
Broj ZKUL; 4531
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m ²)						
521						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
521	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	343,86 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
521	Kultivacija	1	1,1	1	1	573,10 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						916,96 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2903/7 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/215**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

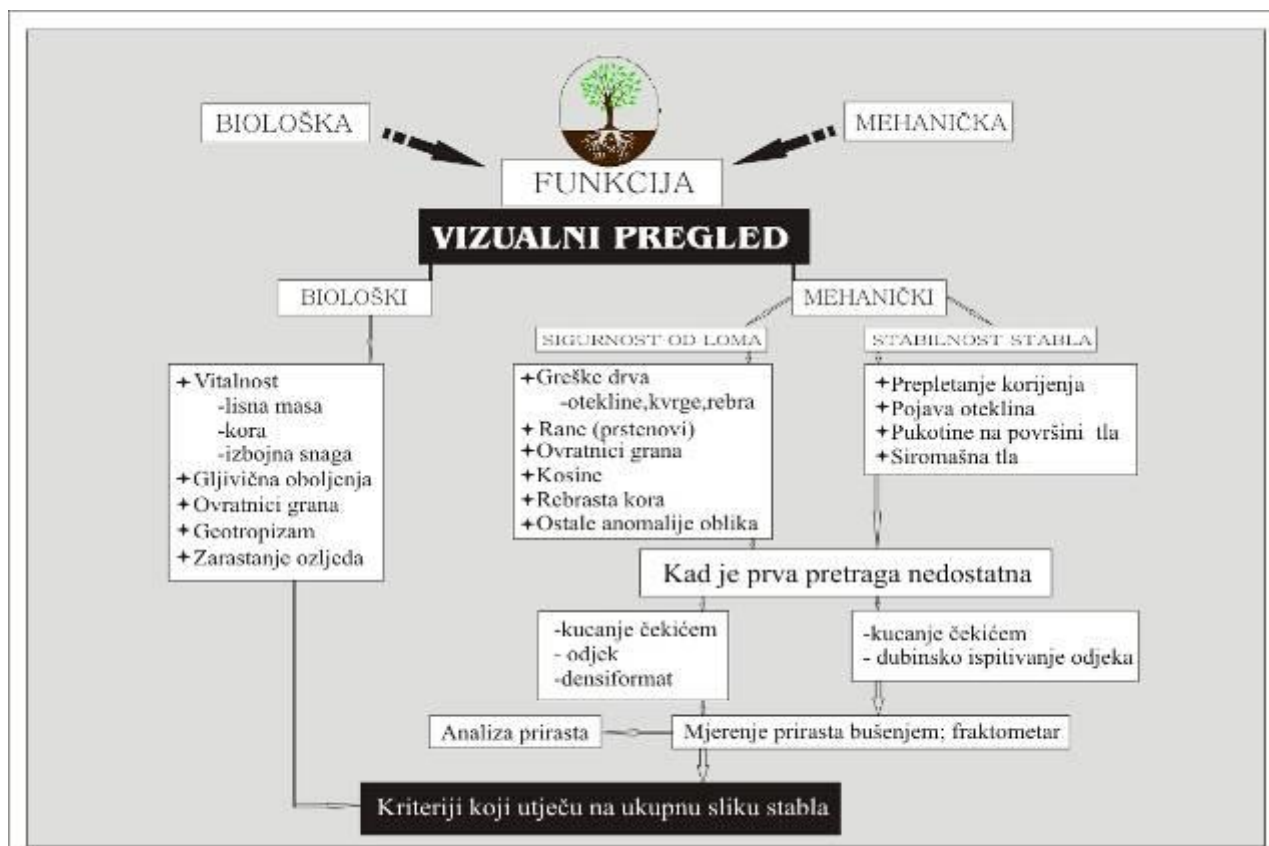
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

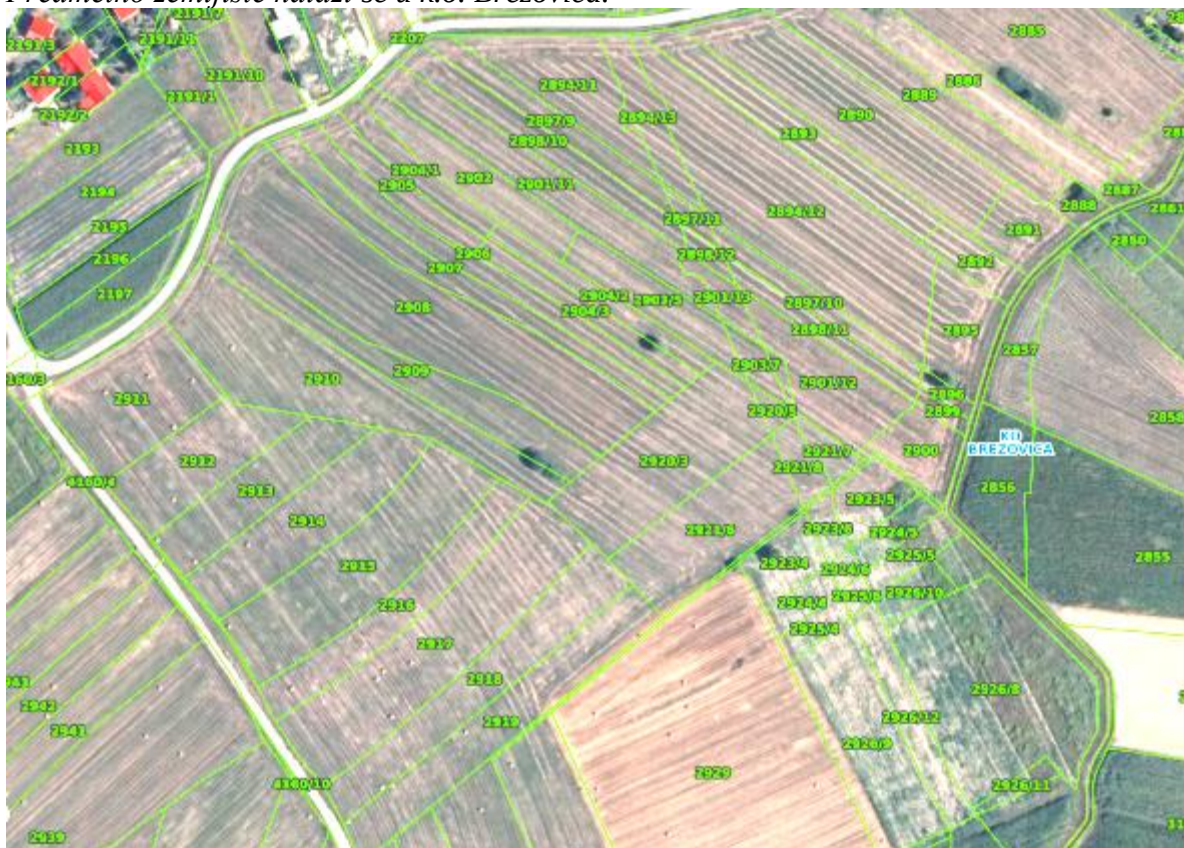
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



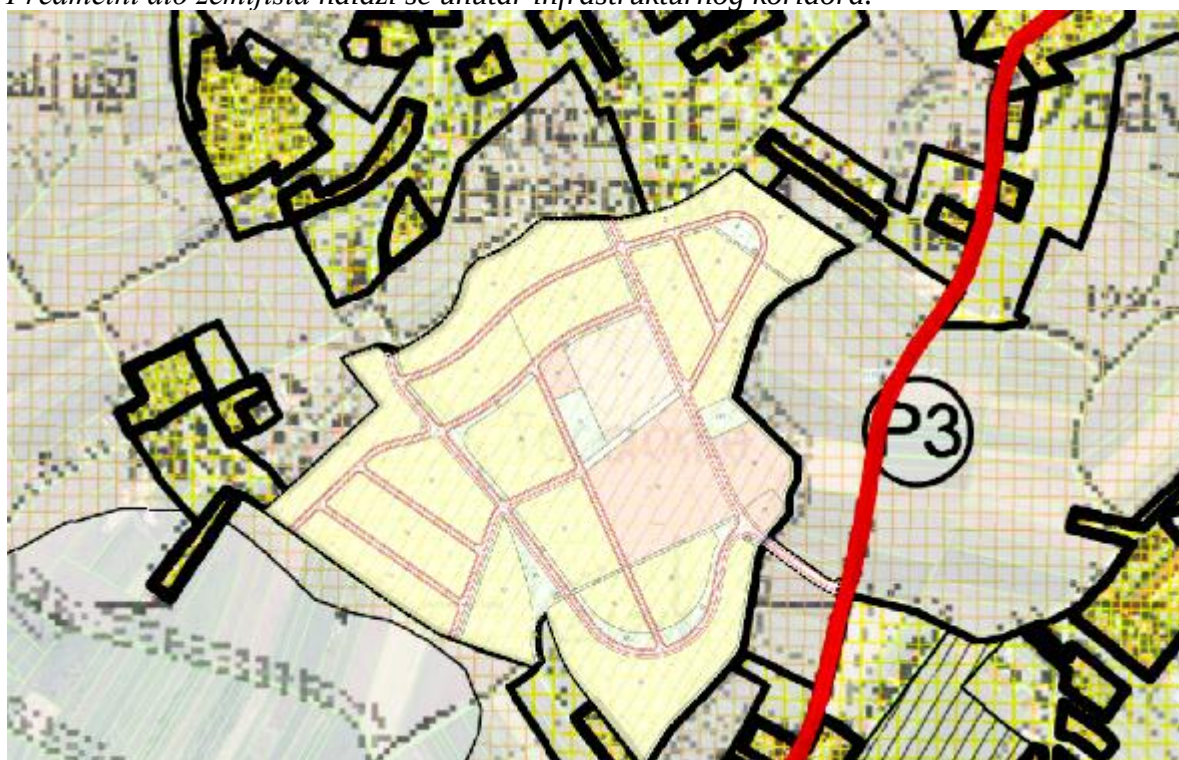
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. 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 10⁰C).

3.7. 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 konjunktornog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

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, sađenje 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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2903/7
Broj ZKUL; 4534
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m ²)						
446						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
446	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	294,36 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
446	Kultivacija	1	1,1	1	1	490,60 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						784,96 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2920/5 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/207**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o. Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

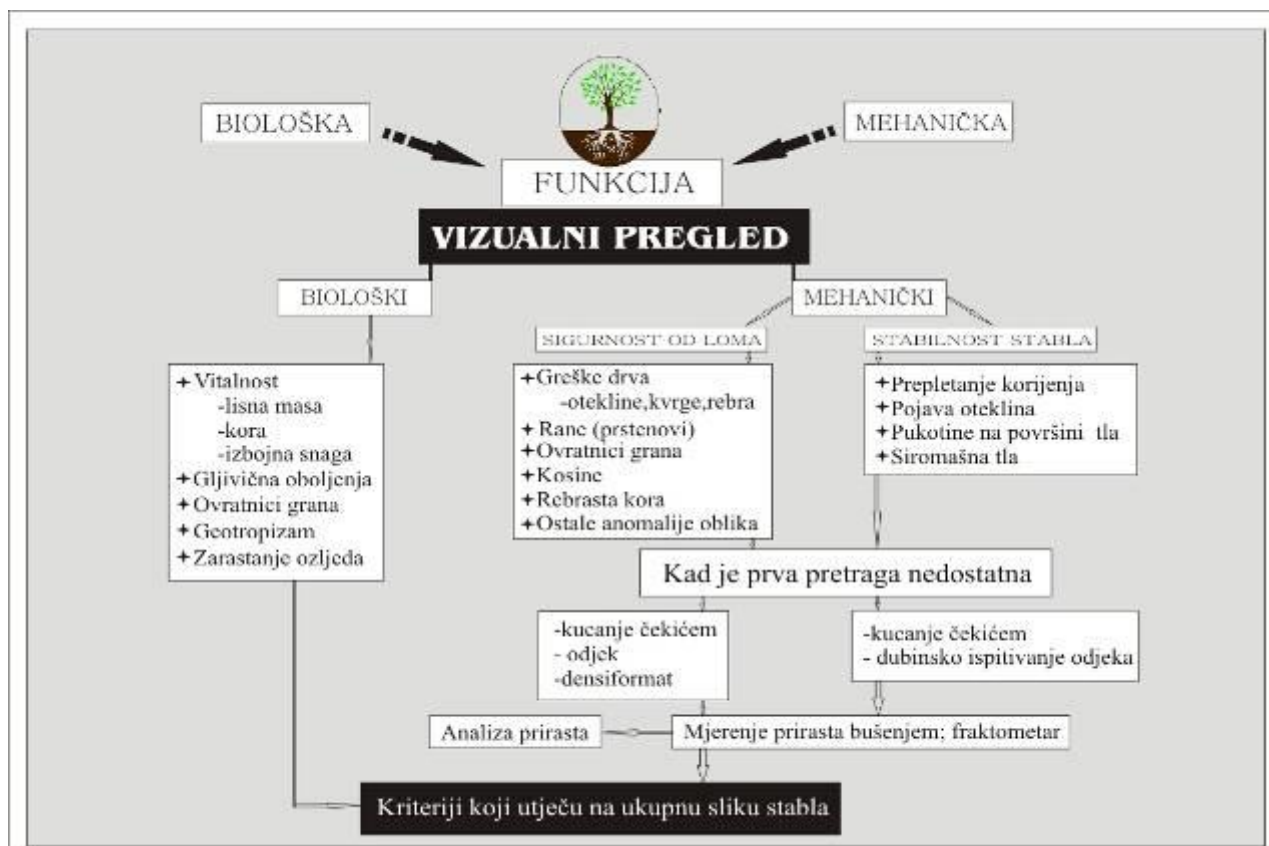
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

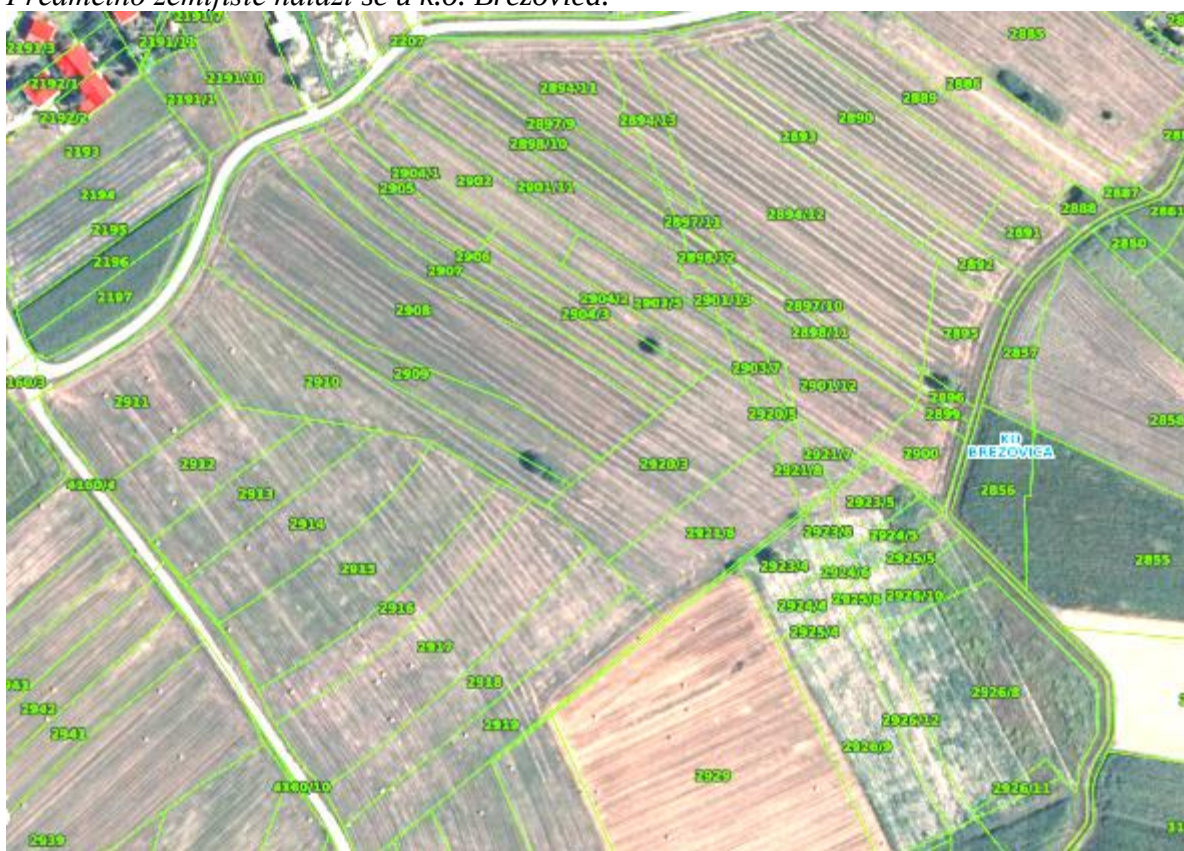
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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. Brezovica.



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.

3.6. 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).

3.7. 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.

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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2920/5
Broj ZKUL; 4479
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 217						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
217	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	143,22 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
217	Kultivacija	1	1,1	1	1	238,70 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						381,92 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu pojedincu Ivan Vladić u registarskom predmetu upisa osnivanje d.o.o. po prijedlogu predlagatelja TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge, Zagreb, Gospočak 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, Gospočak 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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

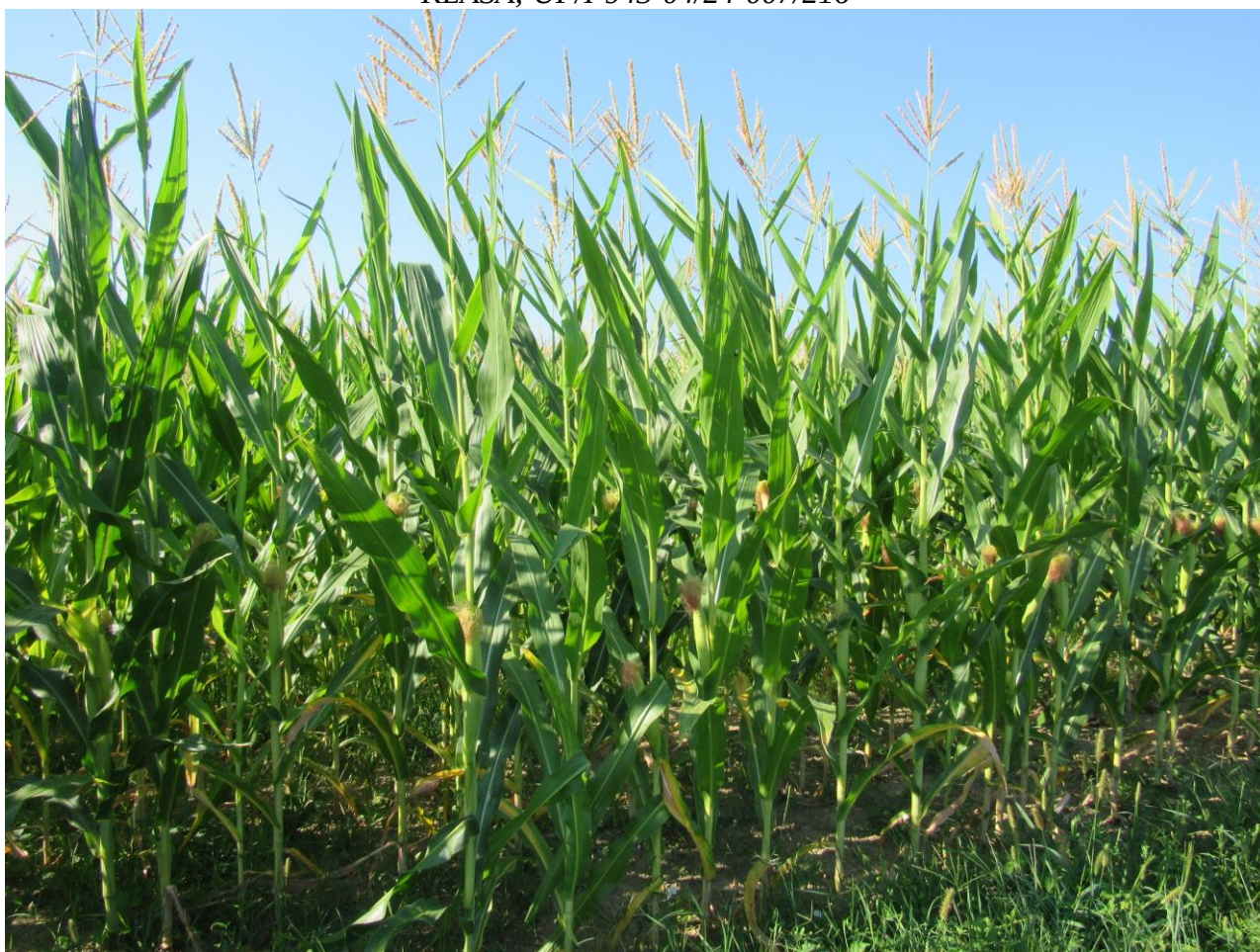
ČLANOVI / OSNIVAČI:

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

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2922/2 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/216**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

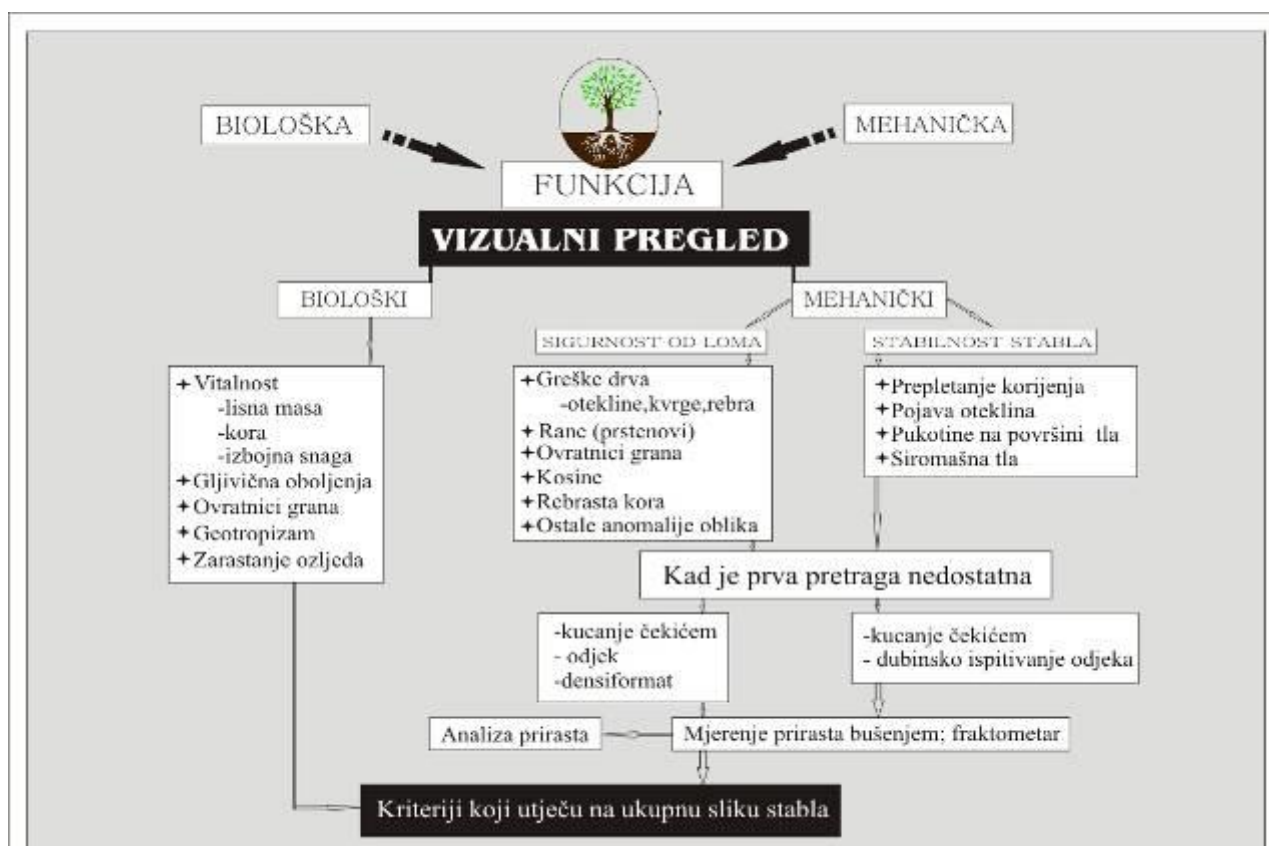
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

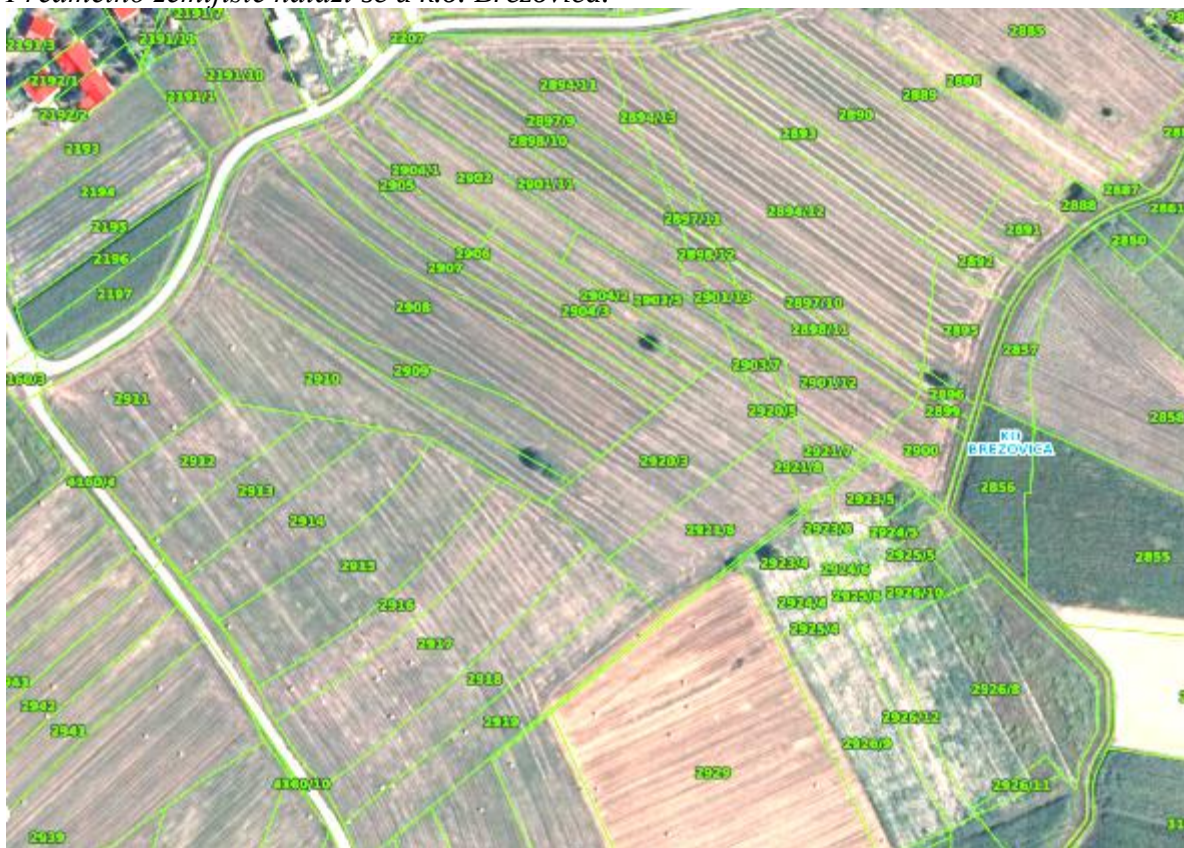
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



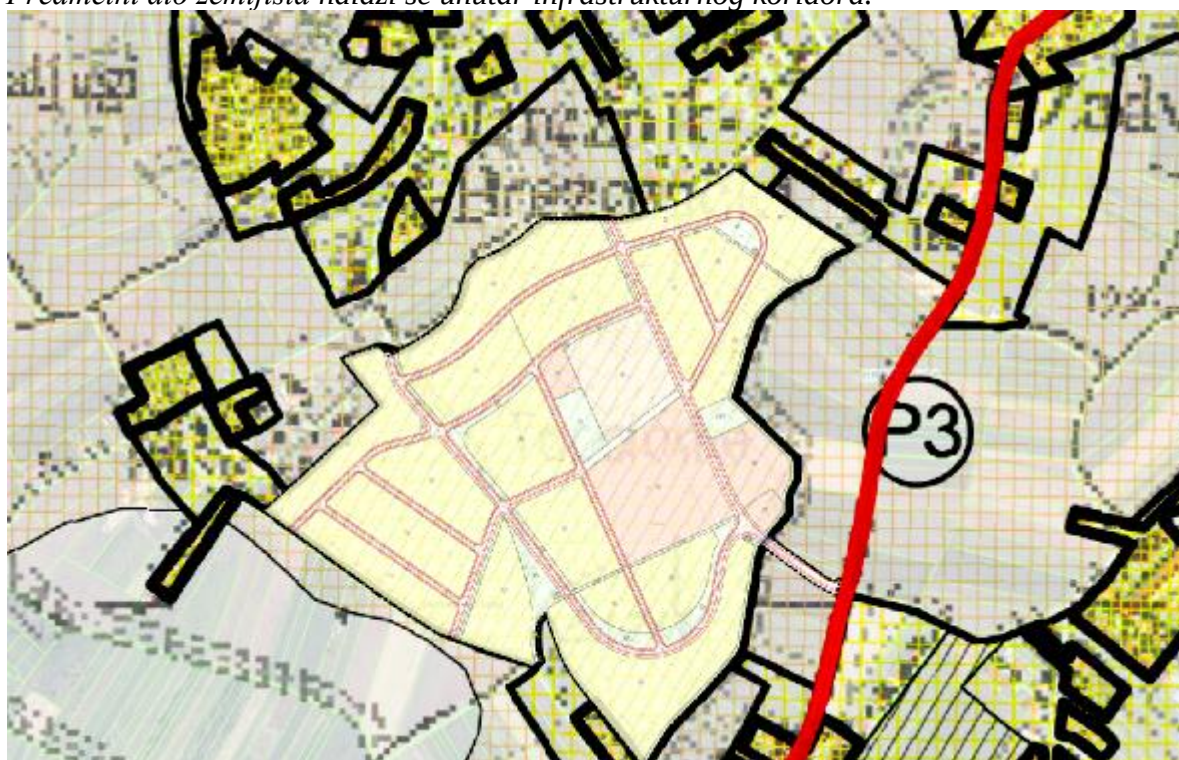
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. 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).

3.7. 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 konjunktornog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

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, sađenje 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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2922/2
Broj ZKUL; 4559
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 35						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
35	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	23,10 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
35	Kultivacija	1	1,1	1	1	38,50 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						61,60 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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

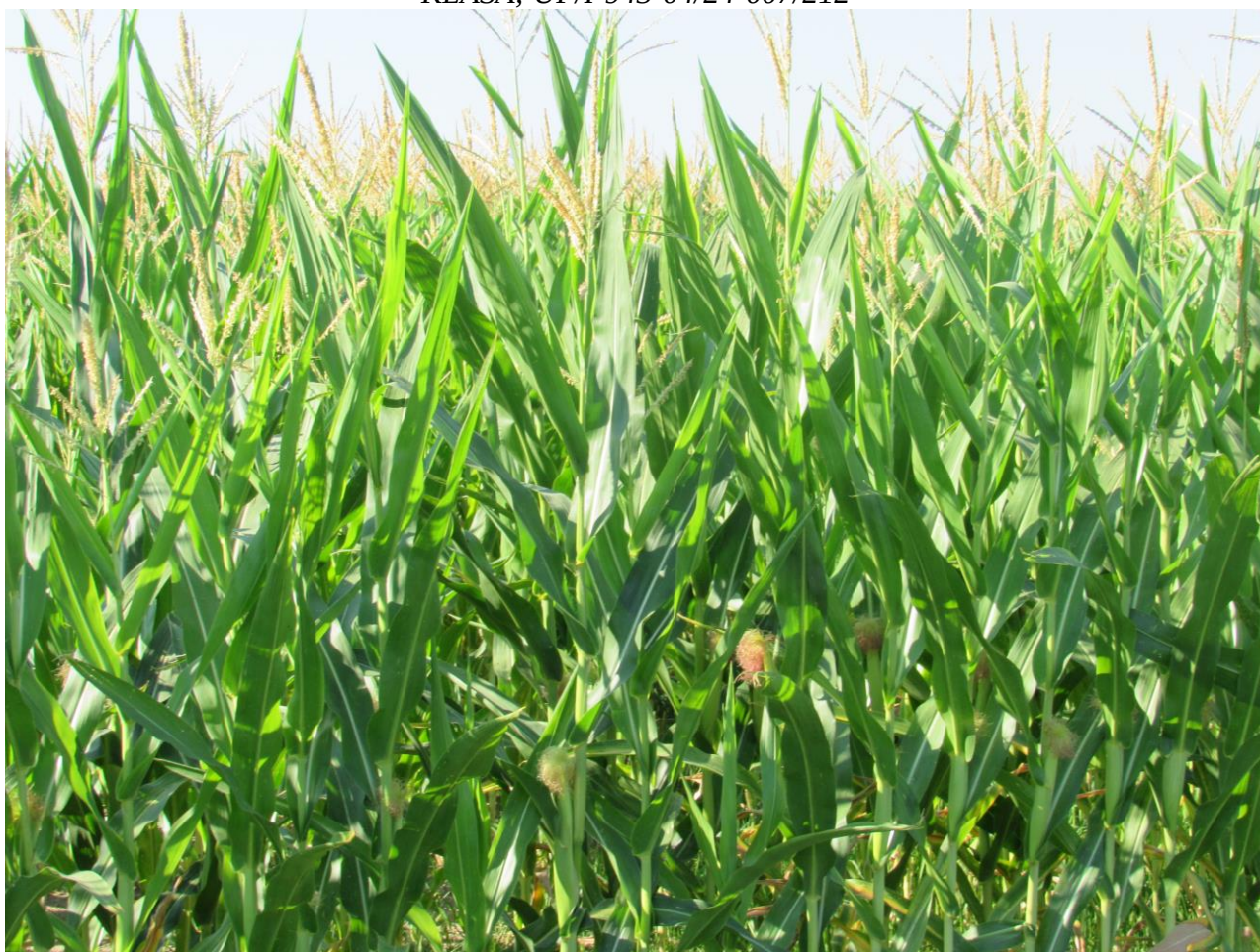
ČLANOVI / OSNIVAČI:

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

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



*PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2926/12 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/212*



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

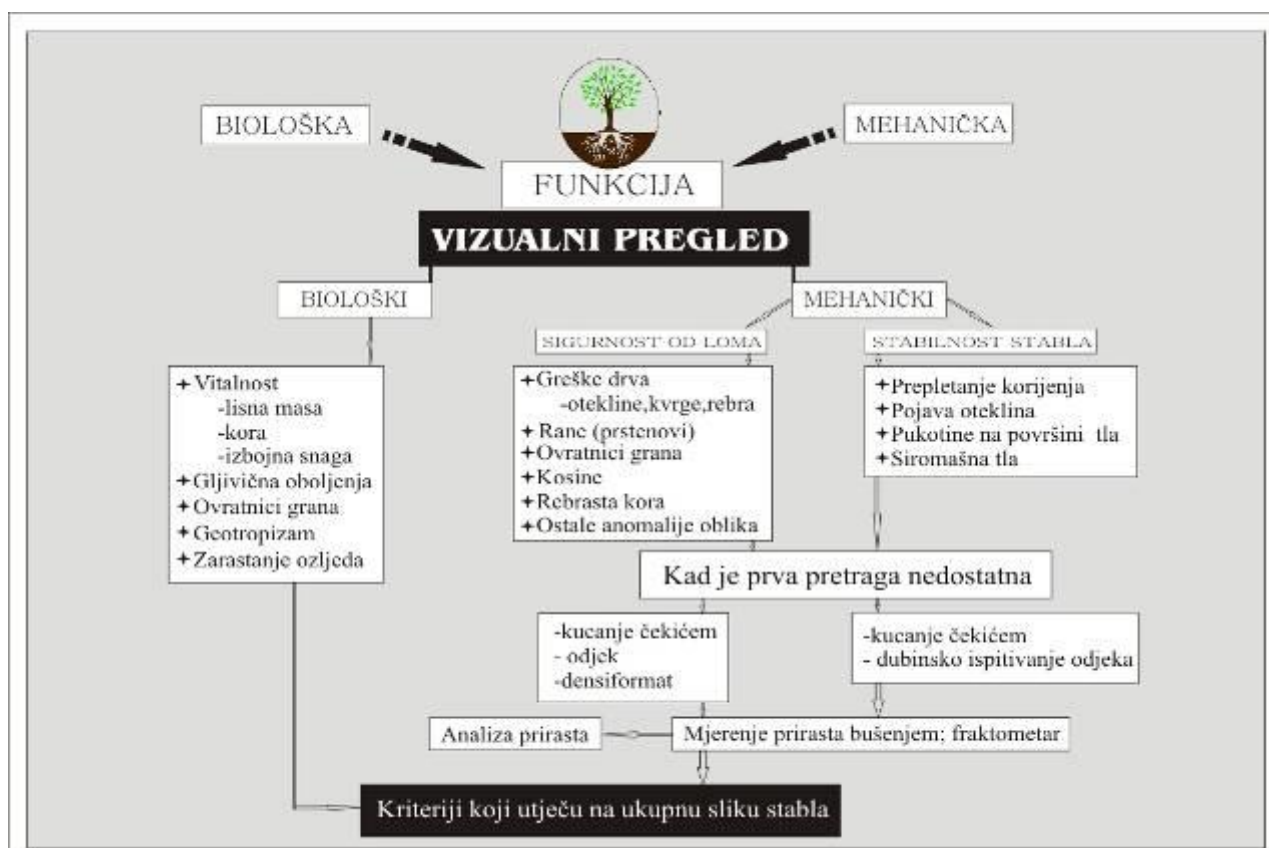
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

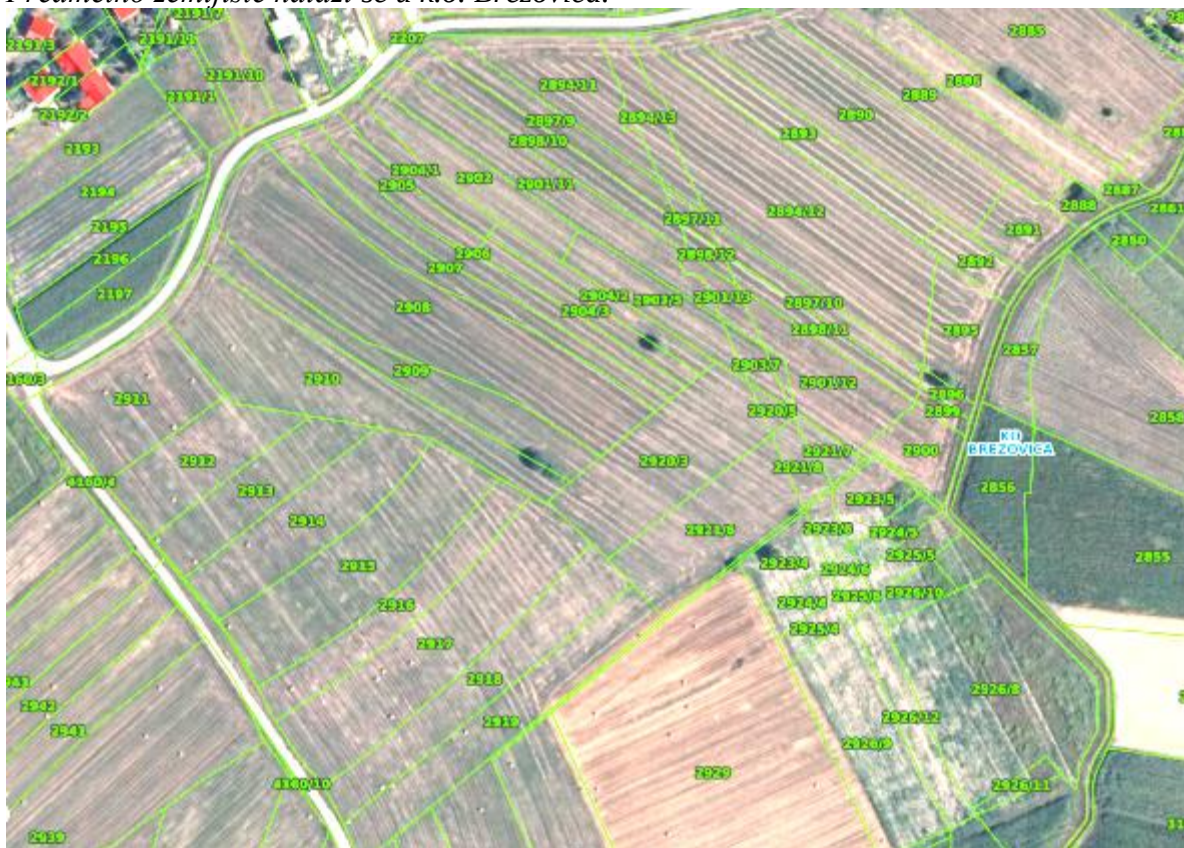
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



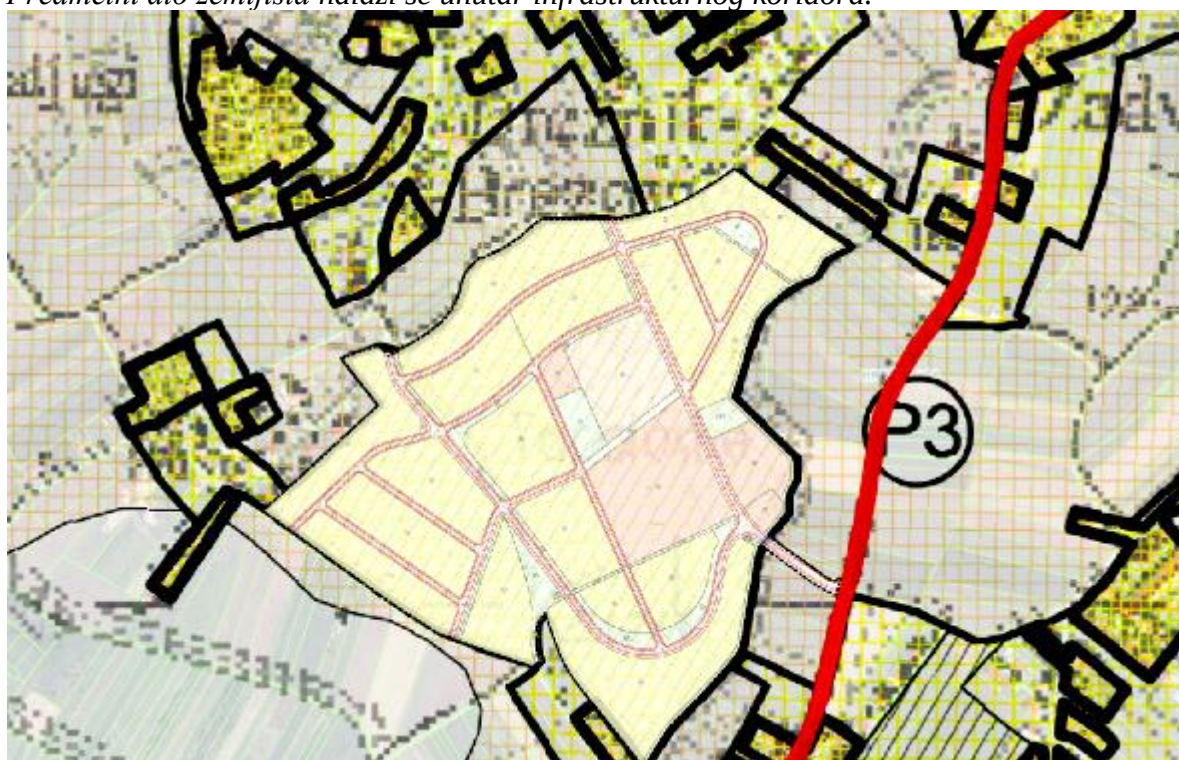
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. 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).

3.7. 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.

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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2926/12
Broj ZKUL; 4484
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 1546						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
1546	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	1.020,36 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
1546	Kultivacija	1	1,1	1	1	1.700,60 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						2.720,96 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

D002, 2008-11-05 09:13:32

Stranica: 1 od 2



*PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2927/15 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/205*



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

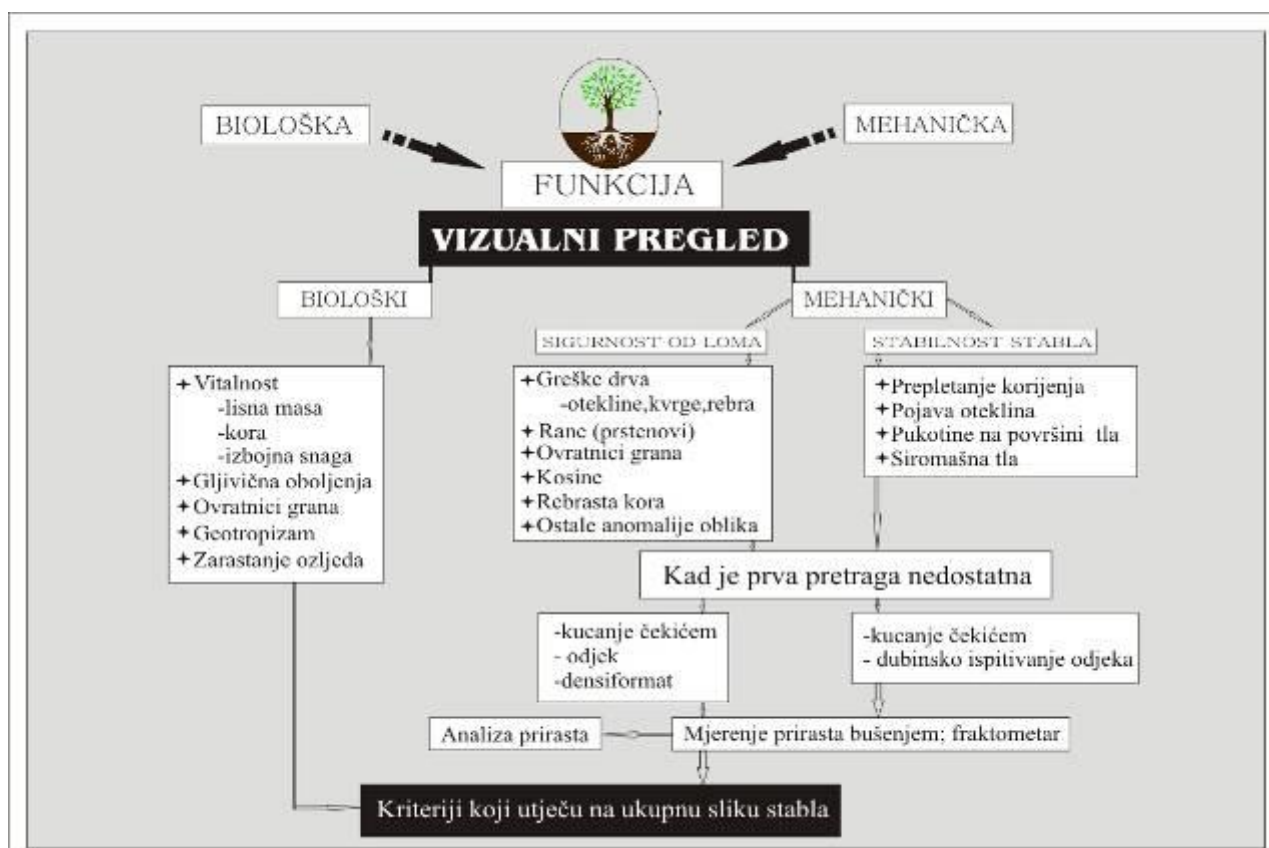
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

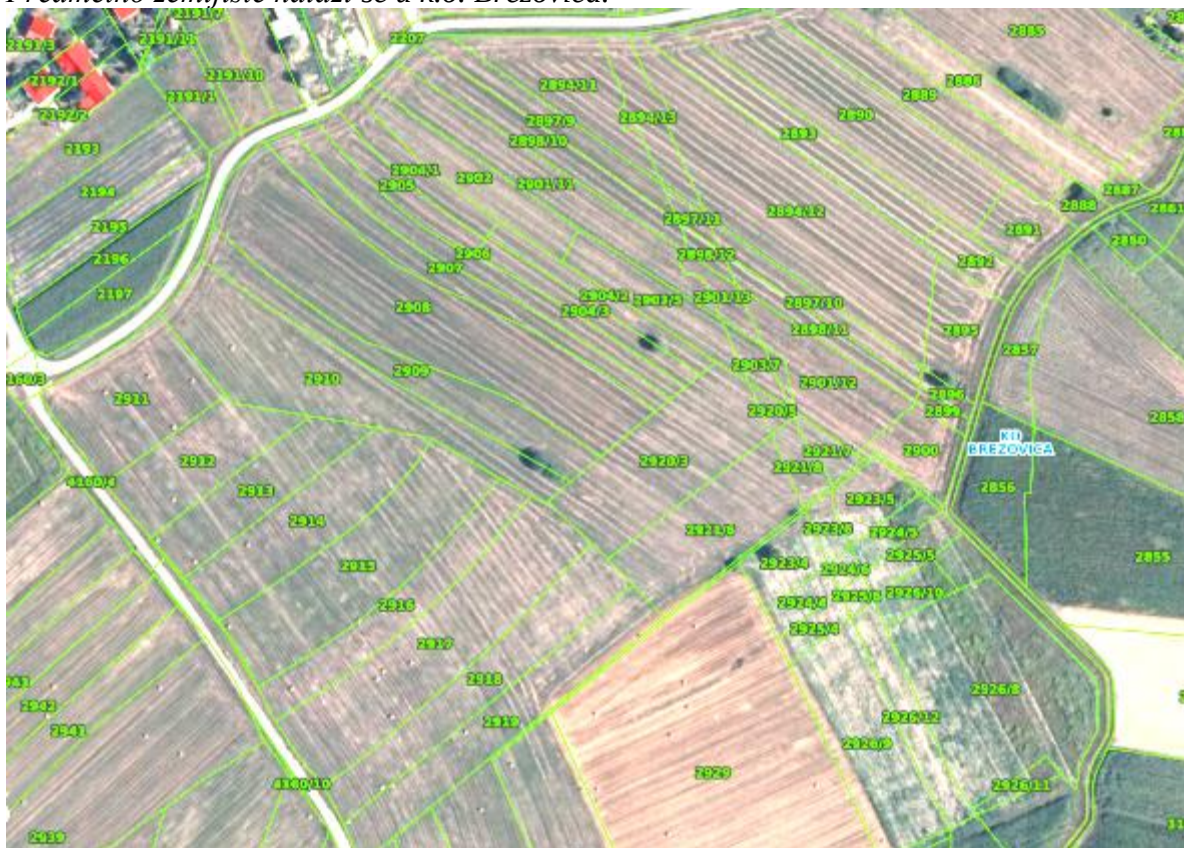
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



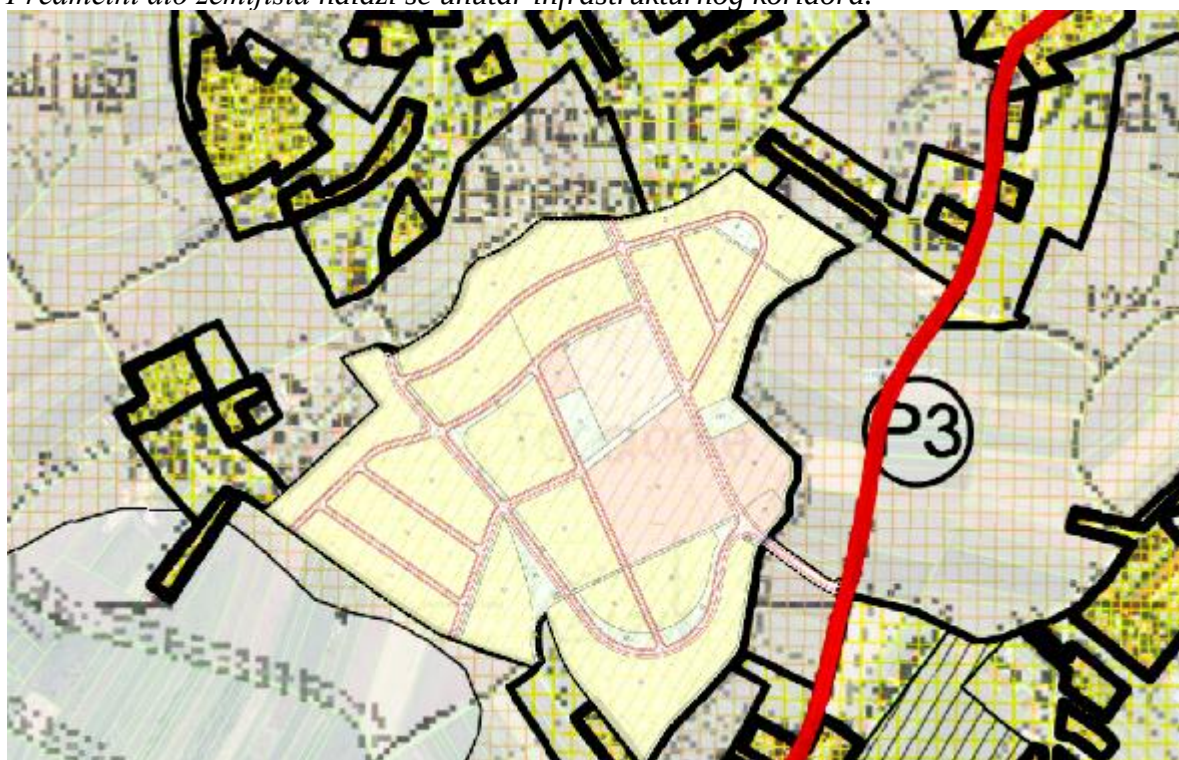
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. 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 10⁰C).

3.7. 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 konjunktornog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

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, sađenje 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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2927/15
Broj ZKUL; 4485
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m ²)						
461						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
461	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	304,26 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
461	Kultivacija	1	1,1	1	1	507,10 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						811,36 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu pojedincu Ivan Vladić u registarskom predmetu upisa osnivanje d.o.o. po prijedlogu predlagatelja TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge, Zagreb, Gospočak 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, Gospočak 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



*PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2927/16 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/205*



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

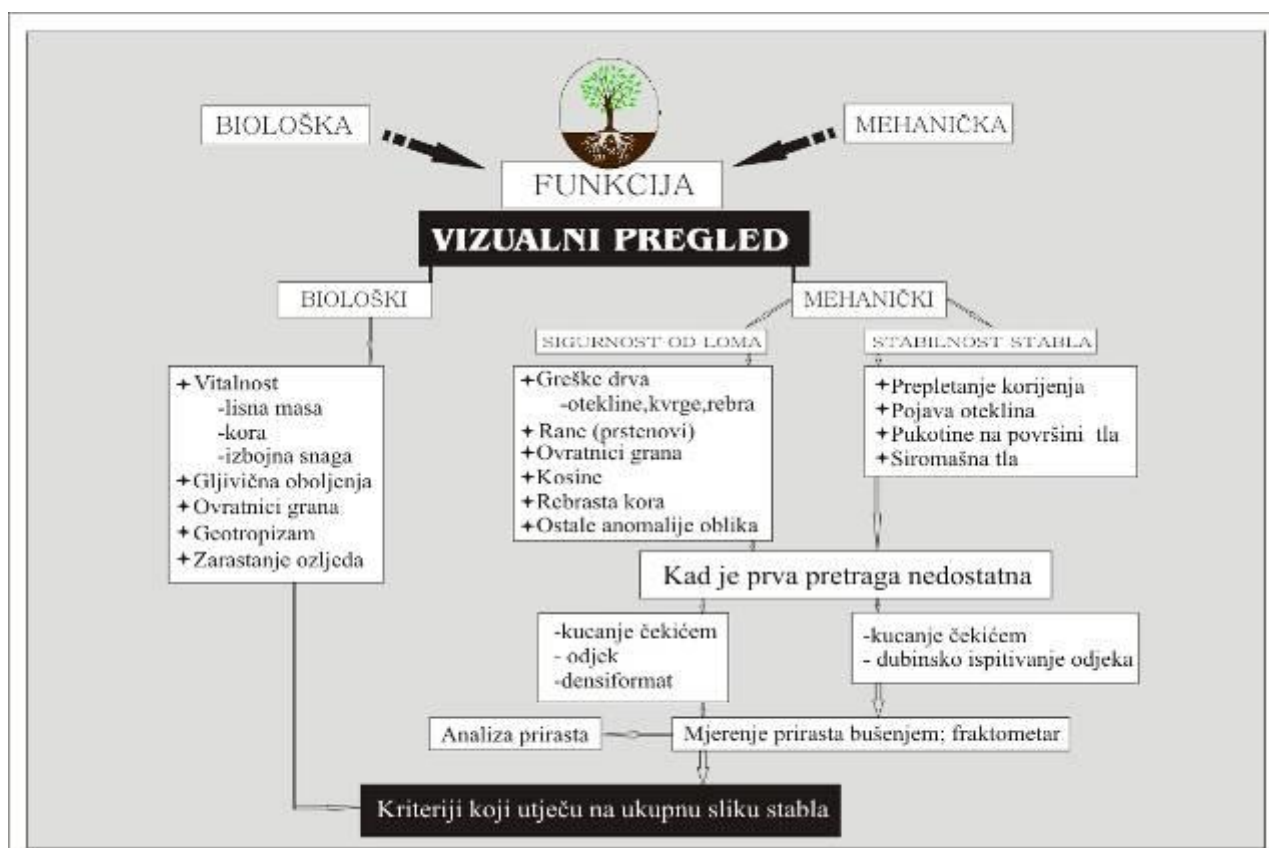
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

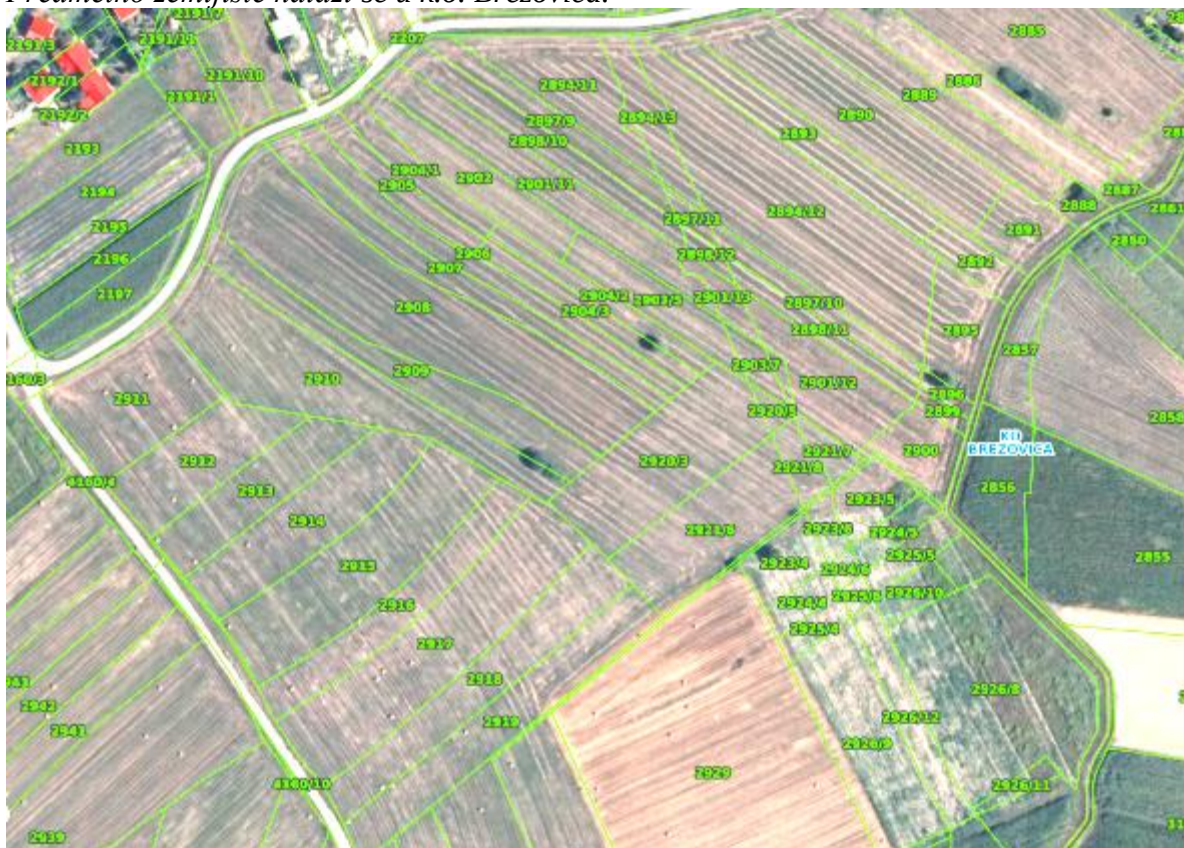
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



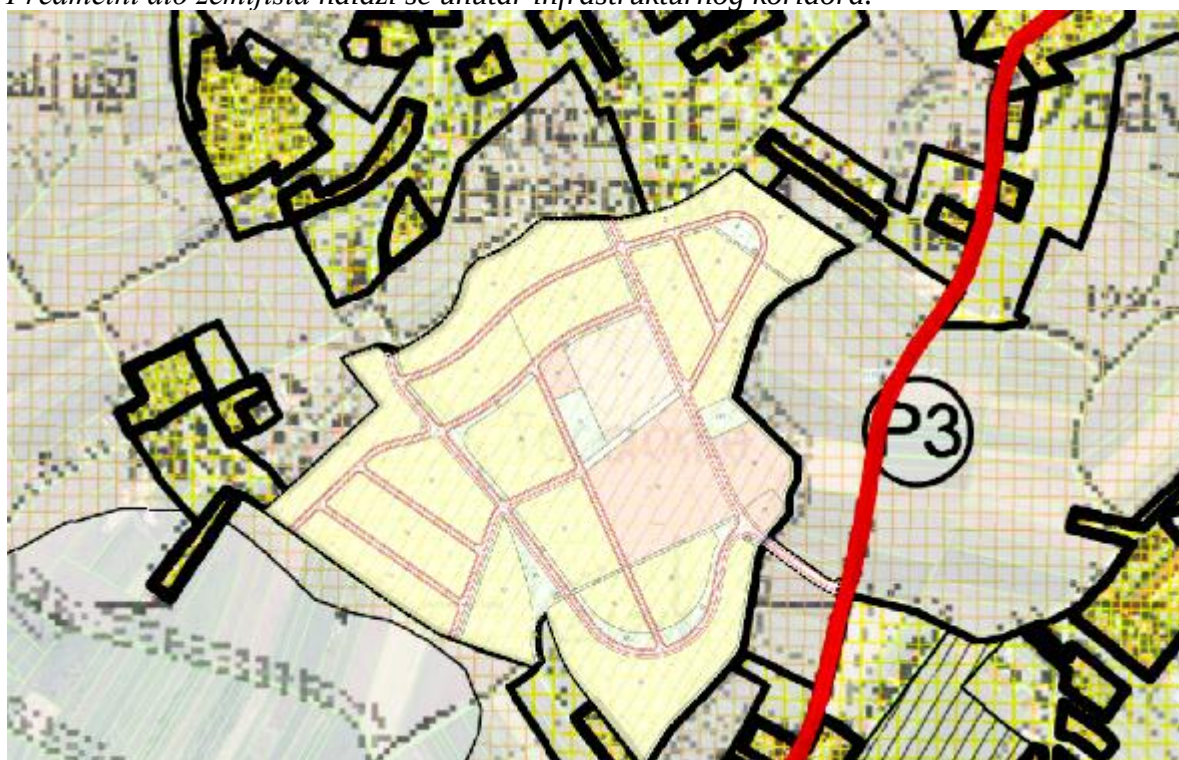
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. 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).

3.7. 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.

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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2927/16
Broj ZKUL; 4486
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 851						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
851	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	561,66 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
851	Kultivacija	1	1,1	1	1	936,10 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						1.497,76 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu pojedincu Ivan Vladić u registarskom predmetu upisa osnivanje d.o.o. po prijedlogu predlagatelja TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge, Zagreb, Gospočak 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, Gospočak 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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 3115/4 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/209**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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: tomlav.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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

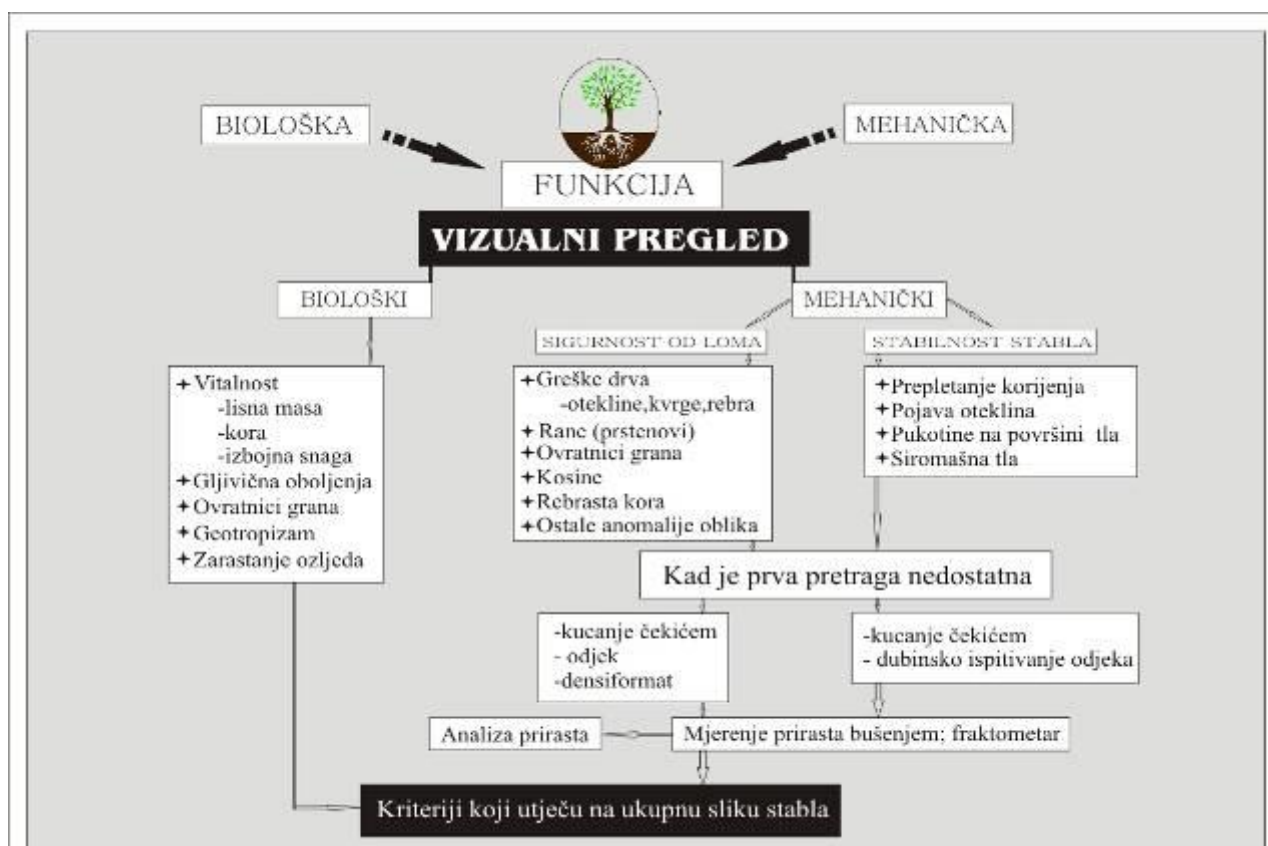
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

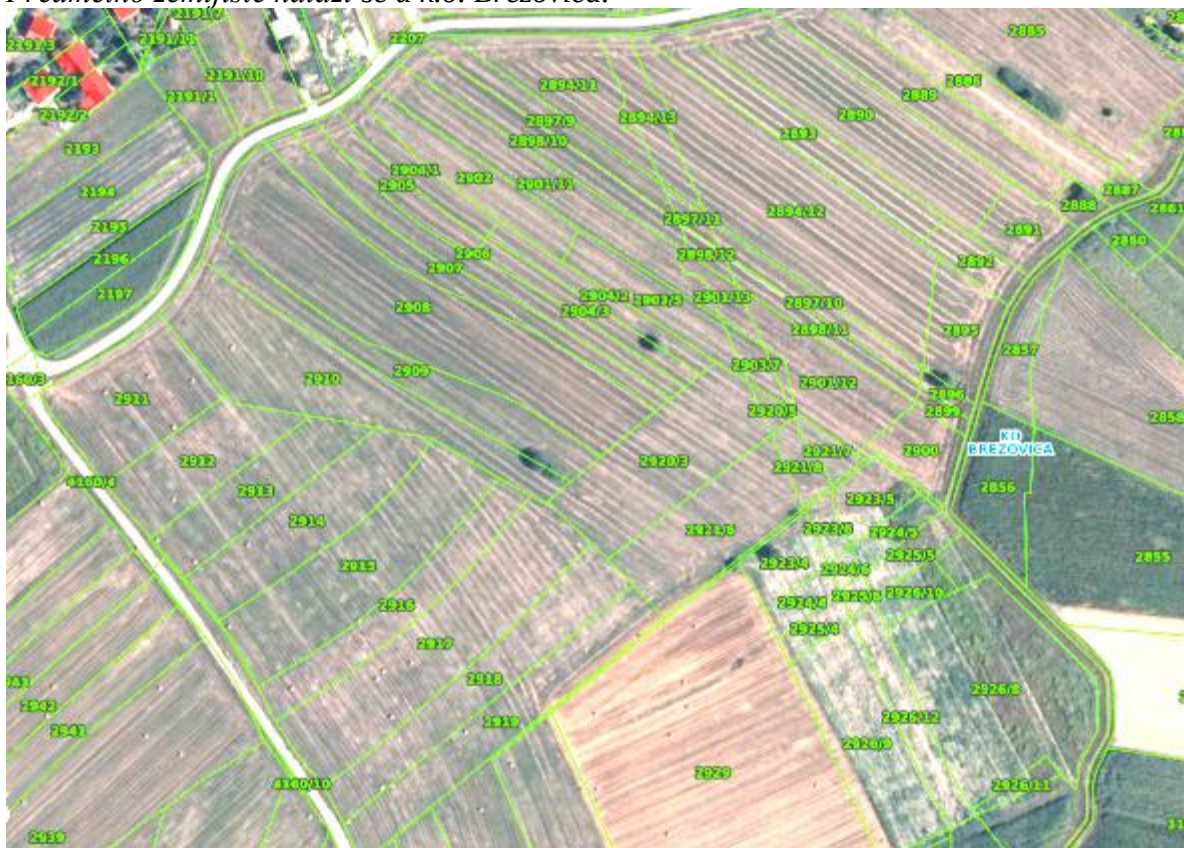
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



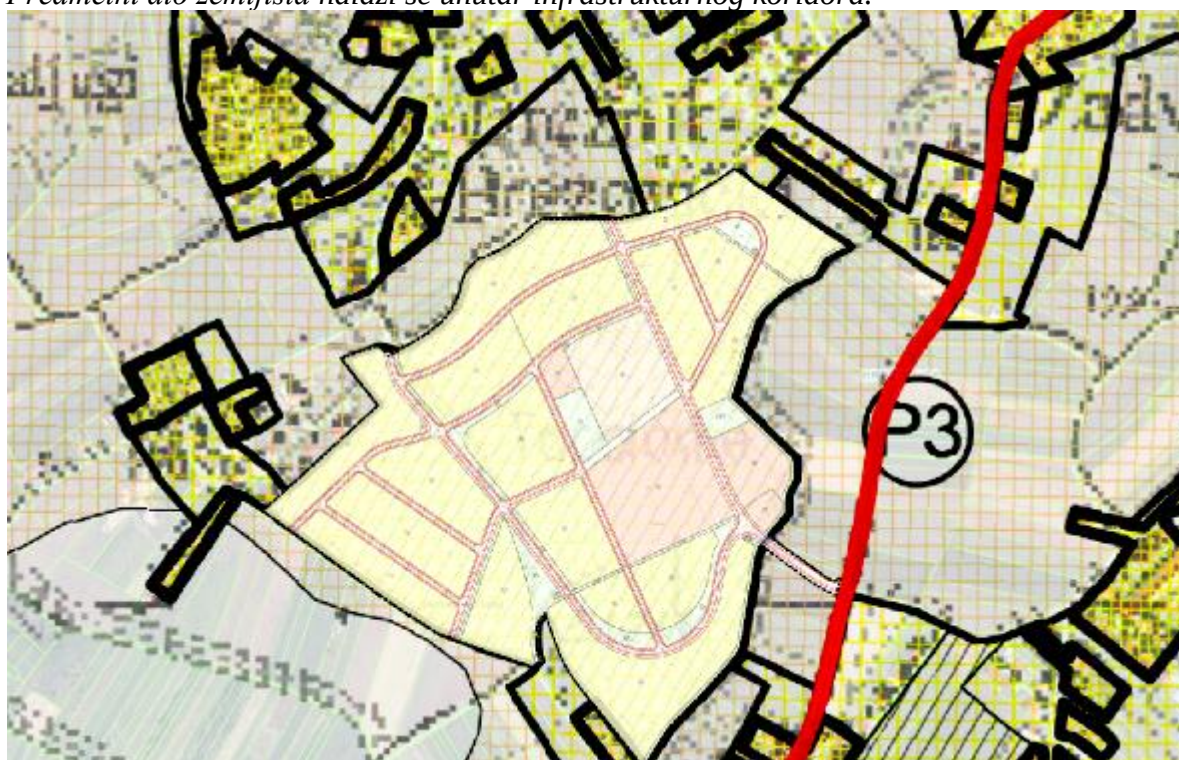
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. 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 10⁰C).

3.7. 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 konjunktornog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

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, sađenje 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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 3115/4
Broj ZKUL; 4487
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m ²)						
52						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgublenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
						0,00 €
52	Oranica	1,1	0,25	3	0,8	34,32 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
52	Kultivacija	1	1,1	1	1	57,20 €
NAKNAĐA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						91,52 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. agr. iz Zagreba, Gospoćak 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 3116/4 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/214**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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: tomlav.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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o. Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

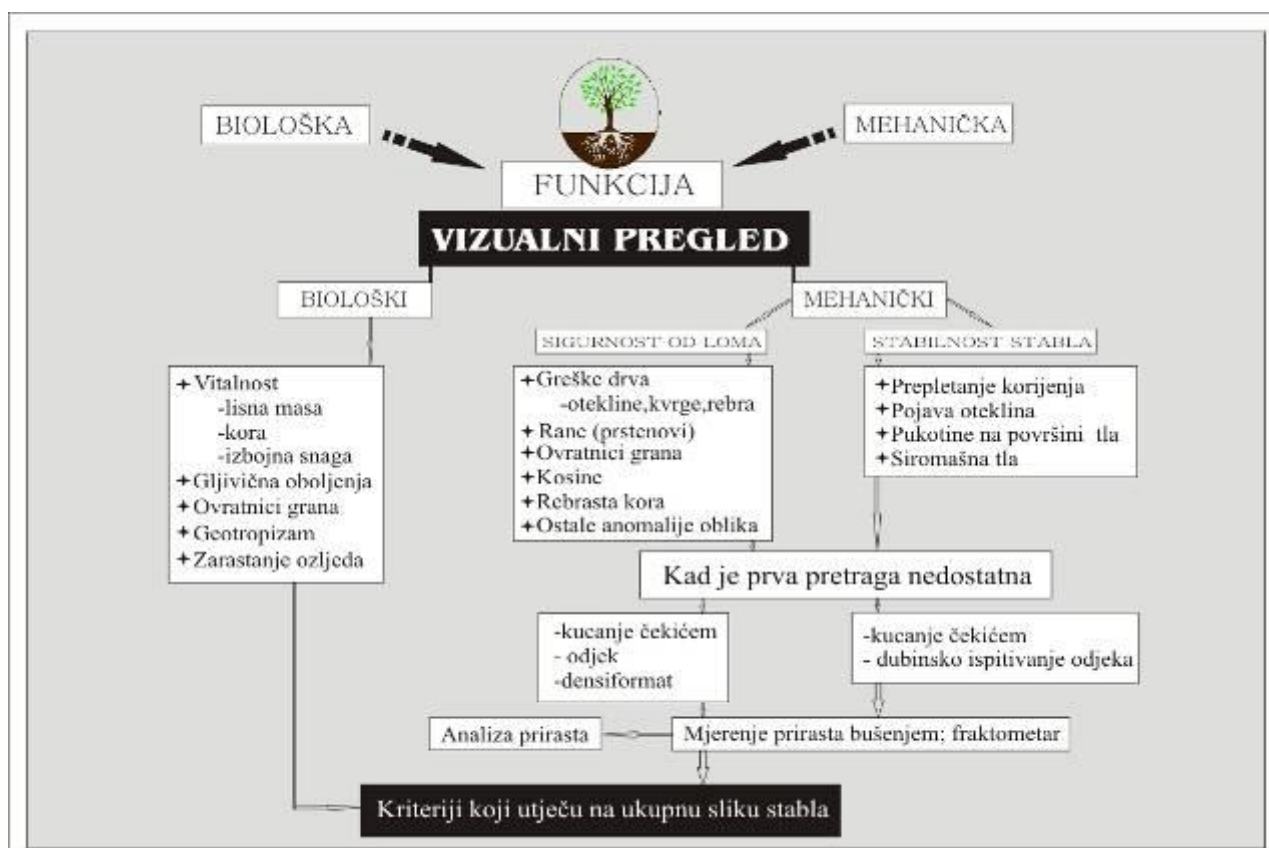
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

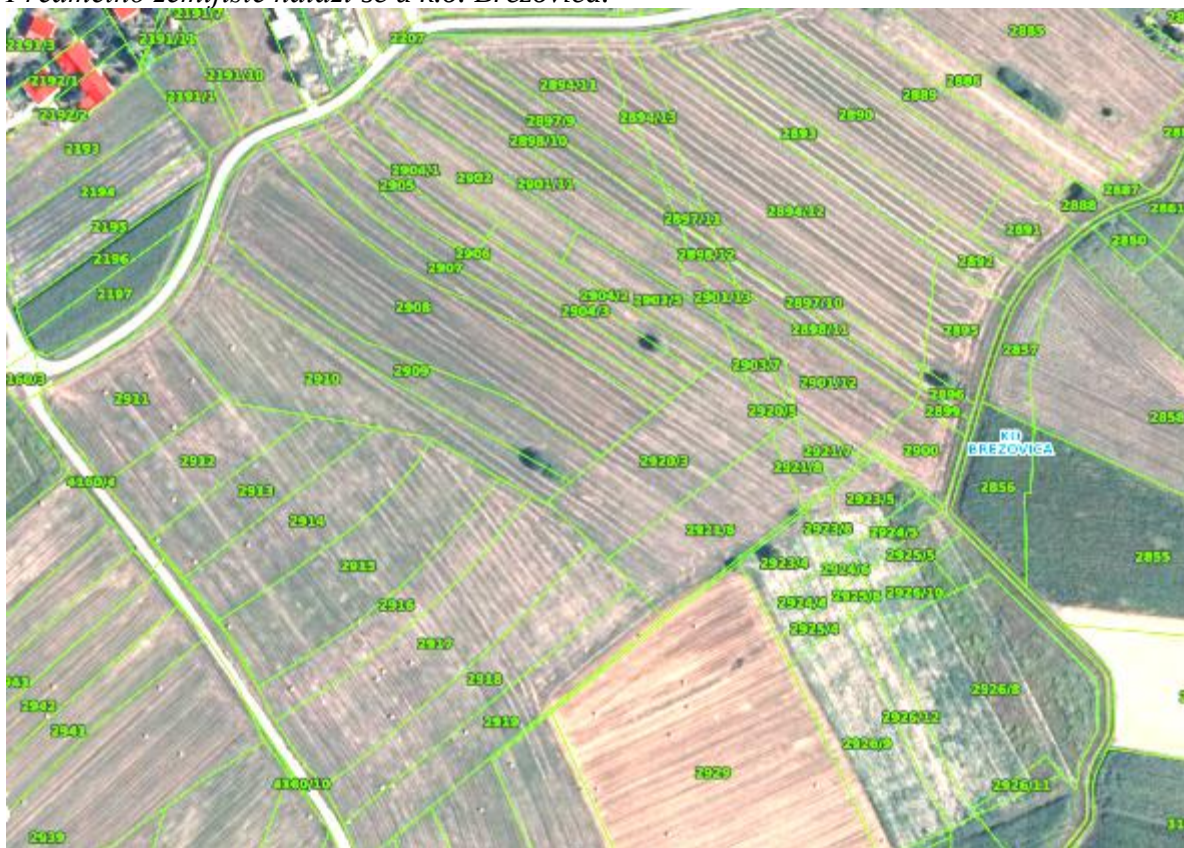
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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



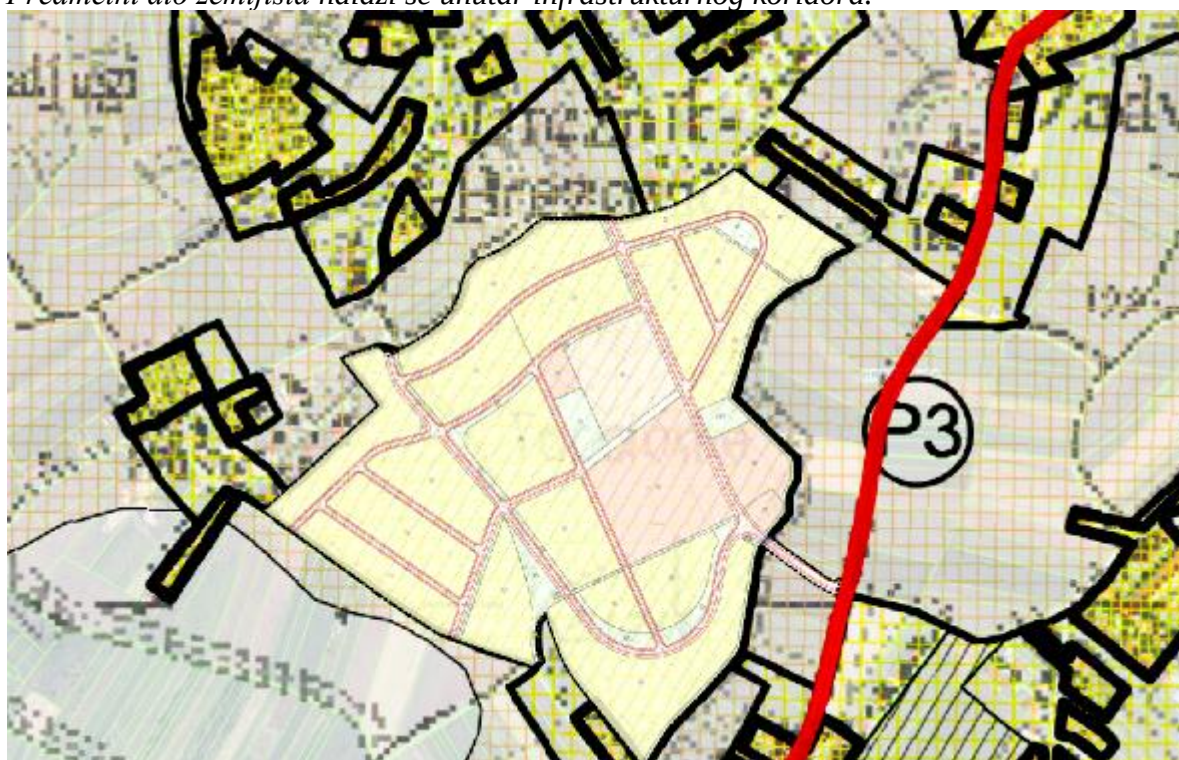
3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Brezovica.



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.

3.6. KLIMA

Ovo područje spada u umjerenu kontinentalnu klimu, sa suhim i vrućim ljetima prosječne temperature 20° C i zima 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 10⁰C).

3.7. 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 konjunktornog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

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, sađenje 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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 3116/4
Broj ZKUL; 4489
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 221						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
221	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	145,86 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
221	Kultivacija	1	1,1	1	1	243,10 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						388,96 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu pojedincu Ivan Vladić u registarskom predmetu upisa osnivanje d.o.o. po prijedlogu predlagatelja TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o. za usluge, Zagreb, Gospočak 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, Gospočak 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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 3117/6 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/204**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o, Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

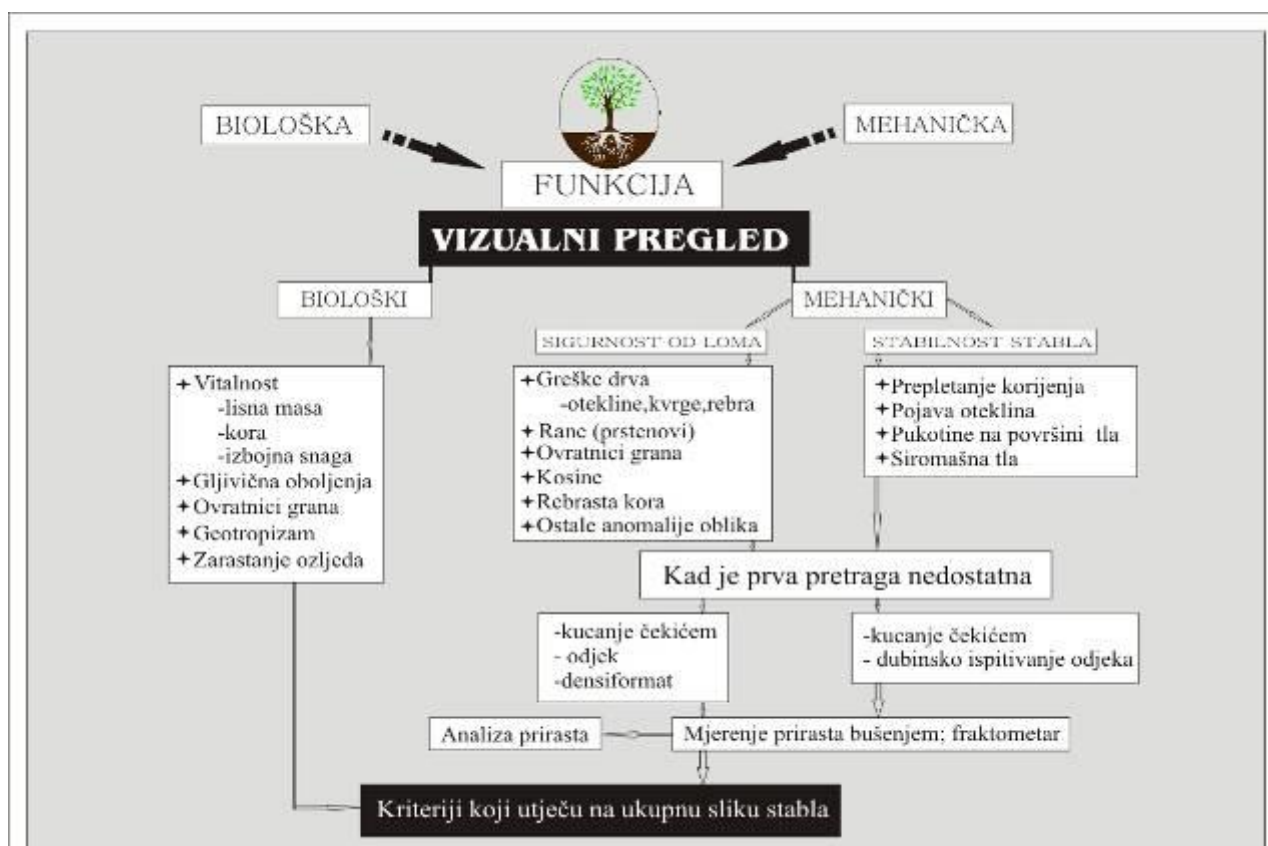
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

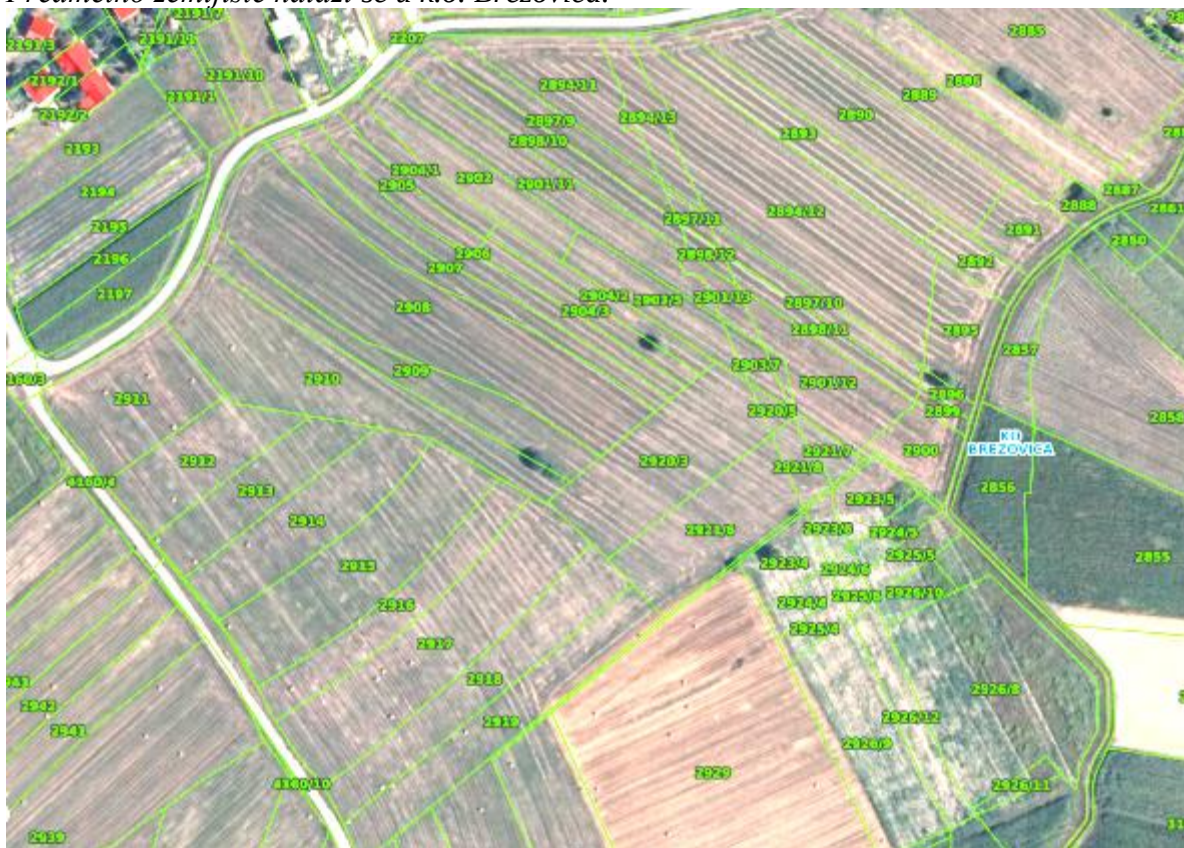
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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. Brezovica.



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.

3.6. 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 10⁰C).

3.7. 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 konjunktornog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

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, sađenje 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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 3117/6
Broj ZKUL; 4491
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 1105						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
1105	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	729,30 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
1105	Kultivacija	1	1,1	1	1	1.215,50 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						1.944,80 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 3118/4 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/206**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o. Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

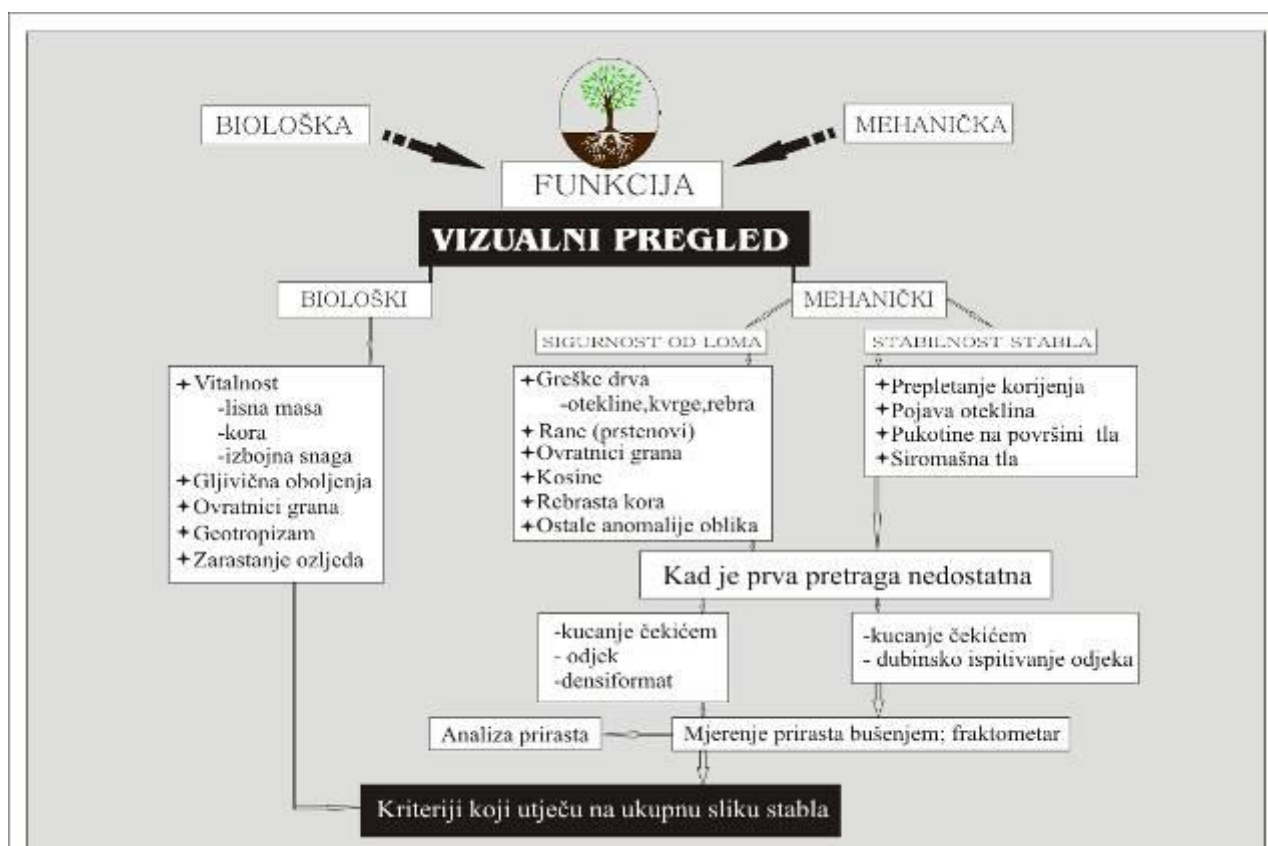
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

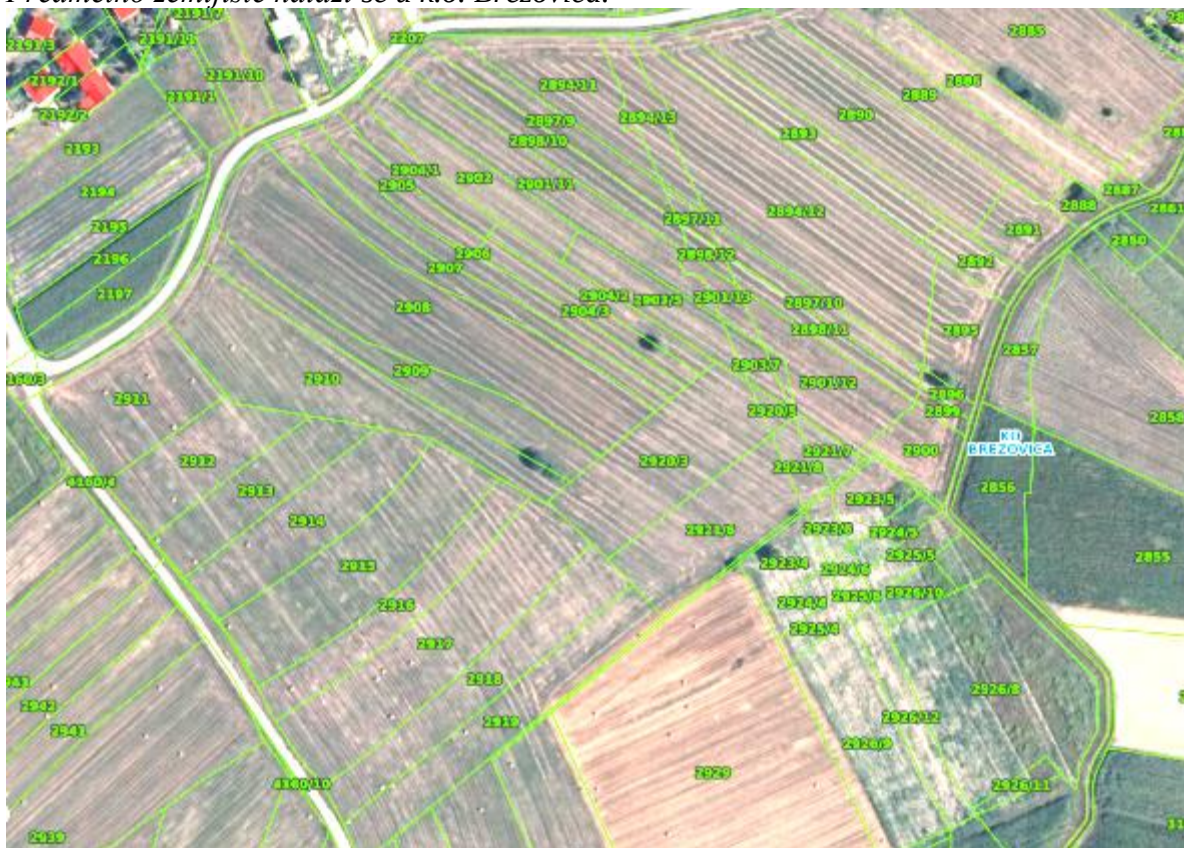
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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. Brezovica.



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.

3.6. 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).

3.7. 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.

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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 3118/4
Broj ZKUL; 4492
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 270						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
270	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	178,20 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
270	Kultivacija	1	1,1	1	1	297,00 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						475,20 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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

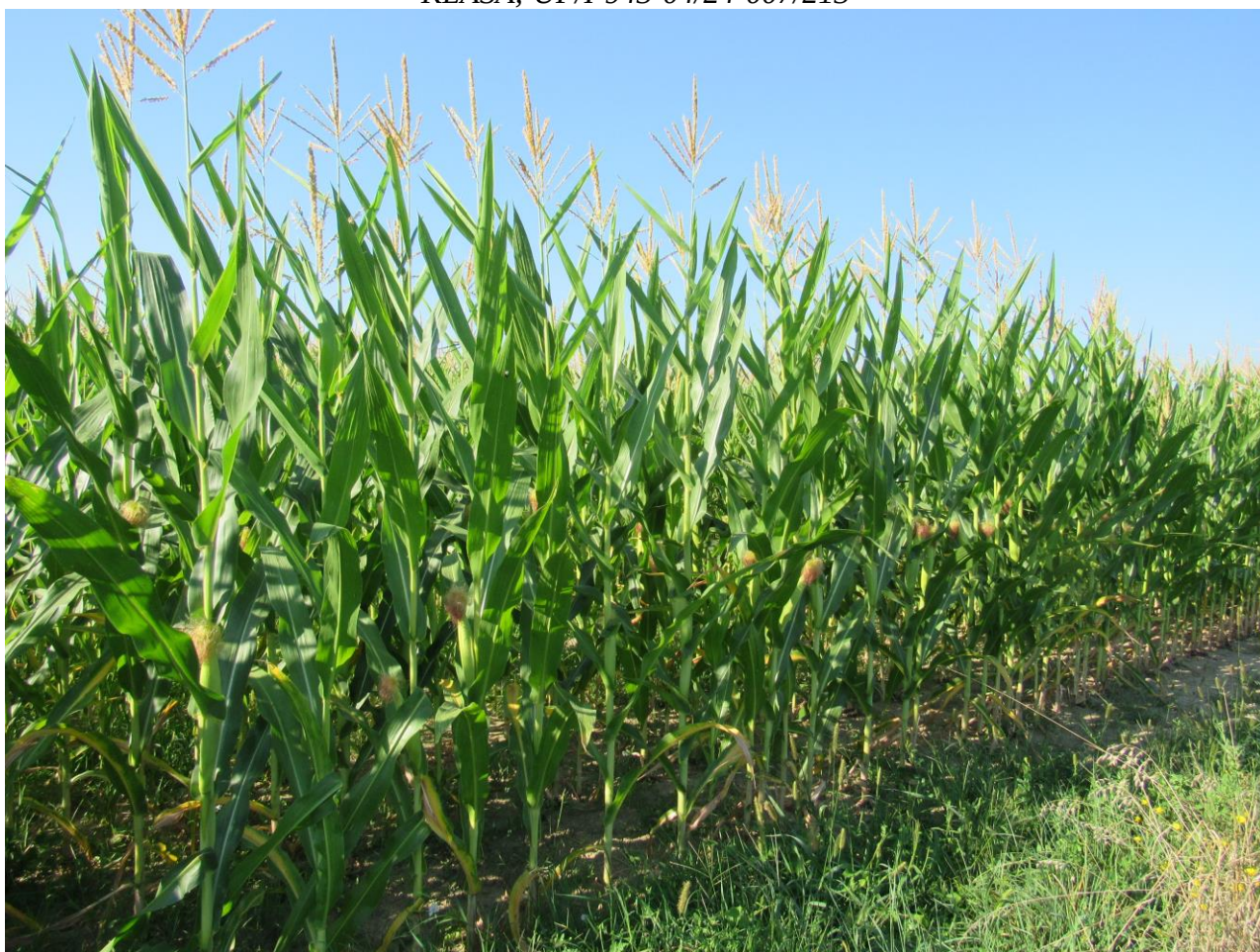
ČLANOVI / OSNIVAČI:

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

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:



**PROCJENA NAKNADE ZA VRIJEDNOST
POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA
NA ZKČBR. 2921/8 Z.K.O. BREZOVICA
NA TRASI IZGRADNJE PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA SA
KOMUNALNOM I DRUGOM INFRASTRUKTUROM, PROPUSTOM I
IZGRADNJOM RETENCIJSKOG BAZENA U ZAGREBU
KLASA; UP/I-943-04/24-007/213**



*Tomislav Vitković, dipl. ing.
Stalni sudski 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove</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 z.k.o. Brezovica k.o. Brezovica</i>
<i>Očevid:</i>	<i>kolovoz 2024.</i>
<i>Izrada elaborata:</i>	<i>kolovoz 2024</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 nekretnine, a koja se nalaze na predmetnoj trasi. Zaključkom Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko pravne poslove, imenovan sam za vještaka u postupku izvlaštenja. 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.

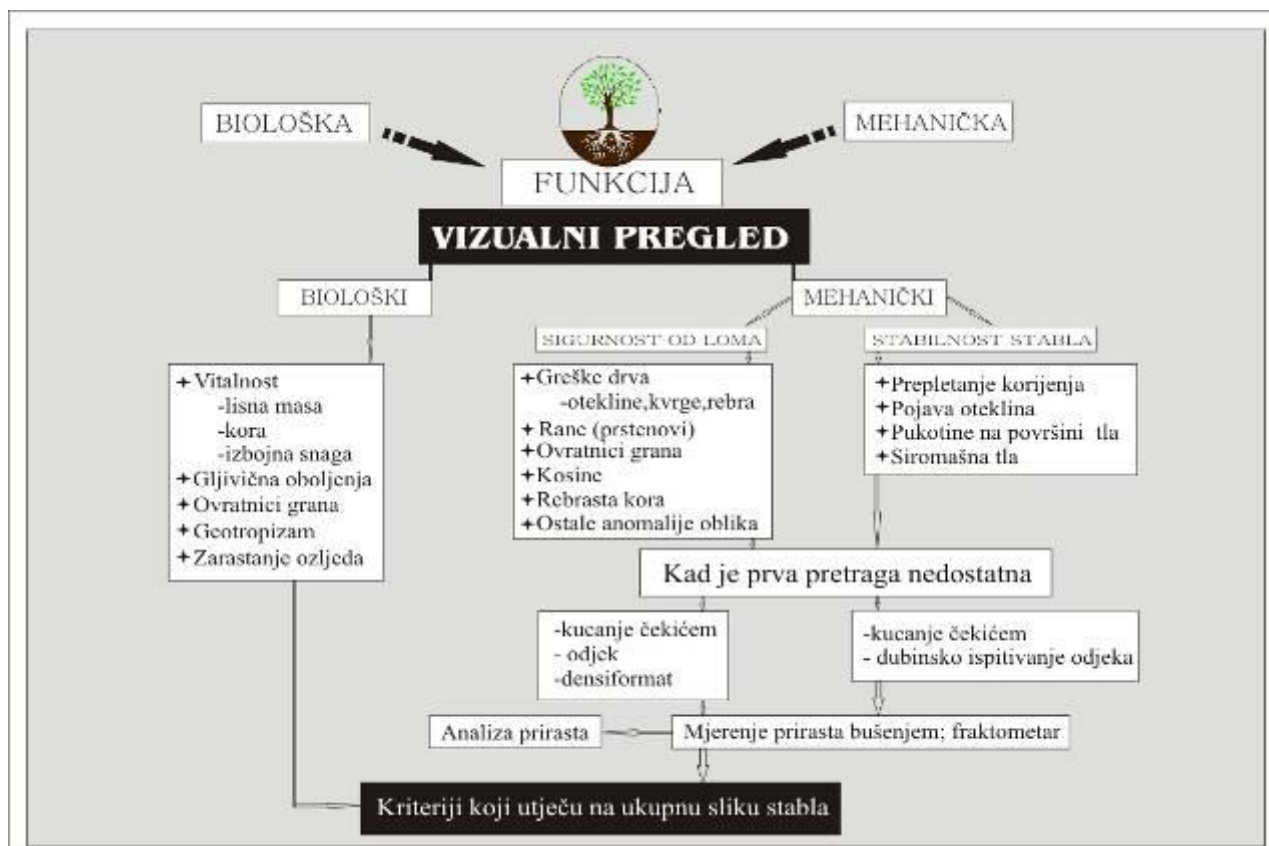
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

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 pBrezovicazumijeva;

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. 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.

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)

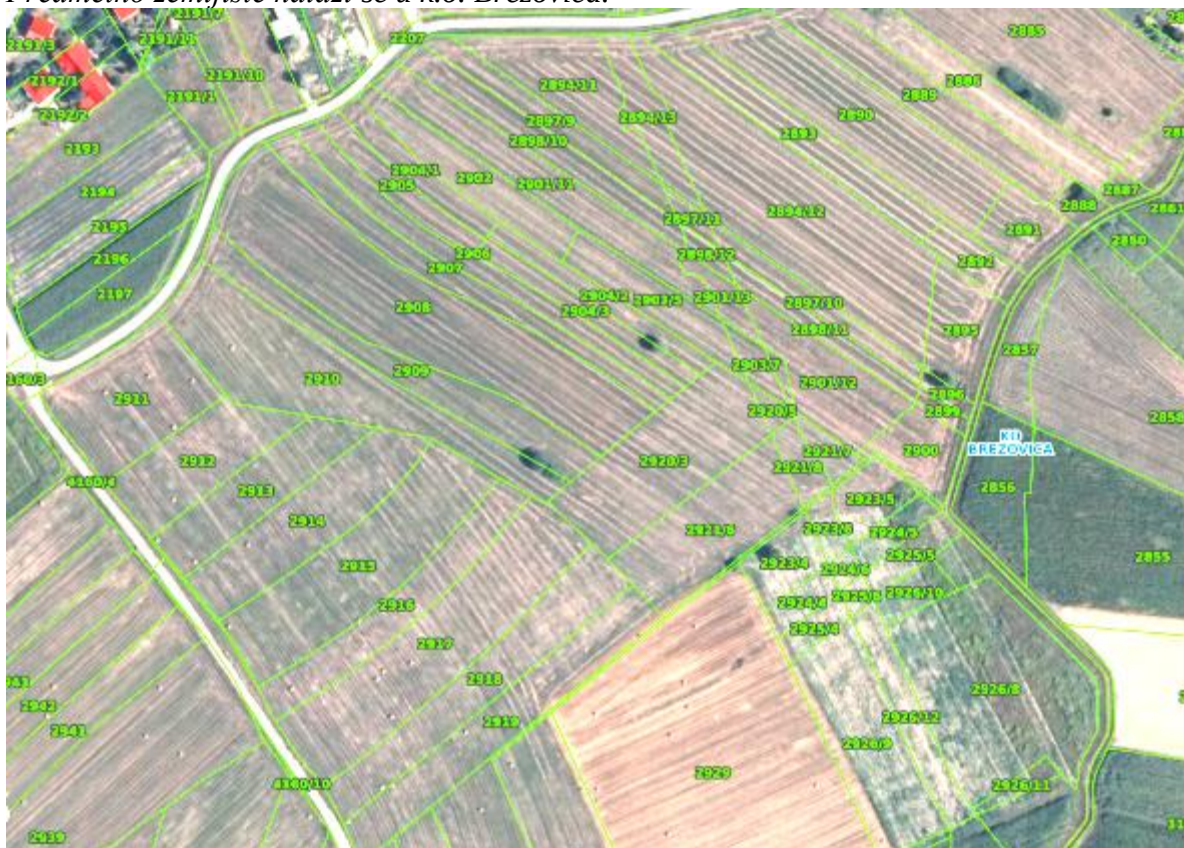
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

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. Brezovica.



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.

3.6. 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 10⁰C).

3.7. 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 konjunktornog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

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, sađenje 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).

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.



5. PROCJENA

Tomislav Vitković, dipl. ing.
Gospoćak 102
10 000 Zagreb
GSM 091/ 3842-533
Tel./Fax.01/ 2303 693
E-mail; tomlav.vitkovic1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA

INVESTITOR: GRAD ZAGREB
Trg Stjepana Radića 1
10 000 ZAGREB

PREDMET: IZGRADNJA PROMETNICE A1 UNUTAR UPU USA ŠKOLA

VLASNIK: CAMPUS INTERNATIONALIS d.o.o.
Ulica Stjepana Podhorskog 38
ZAGREB
OIB 57791451773

Zemljišno knjižna općina; BREZOVICA
Broj zk. čestice; 2921/8
Broj ZKUL; 4482
Namjena zemljišta; Unutar infrastrukturnog koridora
Pristupni put; Postoji
Konfiguracija terena; Ravno
Oblik parcele; Pravilan

Površina (m²) 568						
VRIJEDNOST NASADA:						
Uključuje izgubljenu zaradu u slučaju jednogodišnjih i višegodišnjih poljoprivrednih nasada prema obračunu koji će biti izrađen prema zatečenim kulturama prije početka radova izraženo u EUR/m ²						
Površina (m ²)	Kultura	Trošak podizanja nasada (EUR/ha)		P ⁿ		Vrijednost drvene mase
0	Nema	0		3,28103		0,00 €
Količina (kom/m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
568	Oranica - Kukuruz	1,1	0,25	3	0,8	374,88 €
						0,00 €
						0,00 €
						0,00 €
568	Kultivacija	1	1,1	1	1	624,80 €
NAKNADA ZA VRIJEDNOST KULTURA IZNOSI						999,68 €

U Zagrebu, kolovoz 2024.

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), diplom. 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 sucu 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



S U D A C

Ivan Vladić

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-08/13643-2

MBS: 080675737
Datum: 05.11.2008

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, Gospočak 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, građenje, 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, Gospočak 102
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI: