

Vrednovanje zemljišta u postupku komasacije poljoprivrednog zemljišta

Goran JURAKIĆ, Hrvoje TOMIĆ, Siniša MASTELIĆ IVIĆ, Miodrag ROIĆ



RAZVOJ VIŠENAMJENSKOG SUSTAVA UPRAVLJANJA ZEMLJIŠTEM
DEVELOPMENT OF MULTIPURPOSE LAND ADMINISTRATION SYSTEM

Sadržaj

- Uvod
- Zakonska regulativa
- Vrednovanje poljoprivrednog zemljišta
- Razvrstavanje zemljišta u procjembene razrede
- Računanje relativnih vrijednosti katastarskih čestica
- Izvori podataka za vrednovanje poljoprivrednog zemljišta
- Zaključak



ZEMLAS

RAZVOJ VIŠENAMJENSKOG SUSTAVA UPRAVLJANJA ZEMLJIŠTEM
DEVELOPMENT OF MULTIPURPOSE LAND ADMINISTRATION SYSTEM

Uvod

- Rascjepkanost zemljišta velika je prepreka učinkovitoj poljoprivrednoj proizvodnji
- Većina obiteljskih gospodarstava u Hrvatskoj ima relativno **male posjede**, koji se nerijetko nalaze na **više udaljenih lokacija**
- Okrupnjavanje zemljišta ključna je mjera u stvaranju konkurentnog poljoprivrednog sektora —→ **KOMASACIJA**
- Vrednovanje zemljišta najvažnija je aktivnost u postupku komasacije
- Za kvalitetno vrednovanje potrebno je raspolagati pouzdanim prostornim podacima



Zakonska regulativa

- Vrednovanje zemljišta obuhvaćenog komasacijom propisano je **Zakonom o komasaciji poljoprivrednog zemljišta [NN 51/2015]**
- Agencija za poljoprivredno zemljište imenuje **povjerenstvo za procjenu zemljišta** sačinjeno od pet procjenitelja
- Vrijednost u komasacijskoj procjeni prikazuje se **jedinicama za procjenu**



ZEMLAS

RAZVOJ VIŠENAMJENSKOG SUSTAVA UPRAVLJANJA ZEMLJIŠTEM
DEVELOPMENT OF MULTIPURPOSE LAND ADMINISTRATION SYSTEM

Vrednovanje poljoprivrednog zemljišta

- **Najvažniji** i **najkritičniji** zadatak procesa komasacije koji se temelji na načelu da svaki posjednik nakon komasacije prima zemljišta u približno istoj vrijednosti, kao što je imao prije komasacije
- Vrednovanje treba biti **transparentno** i **jedinstveno** za cijelo komasacijsko područje
- Svaka pojedina čestica svrstava se u odgovarajući **procjembeni razred**
- Određuje se **relativni odnos** između razreda



- Osnovni čimbenici vrednovanja poljoprivrednog zemljišta:

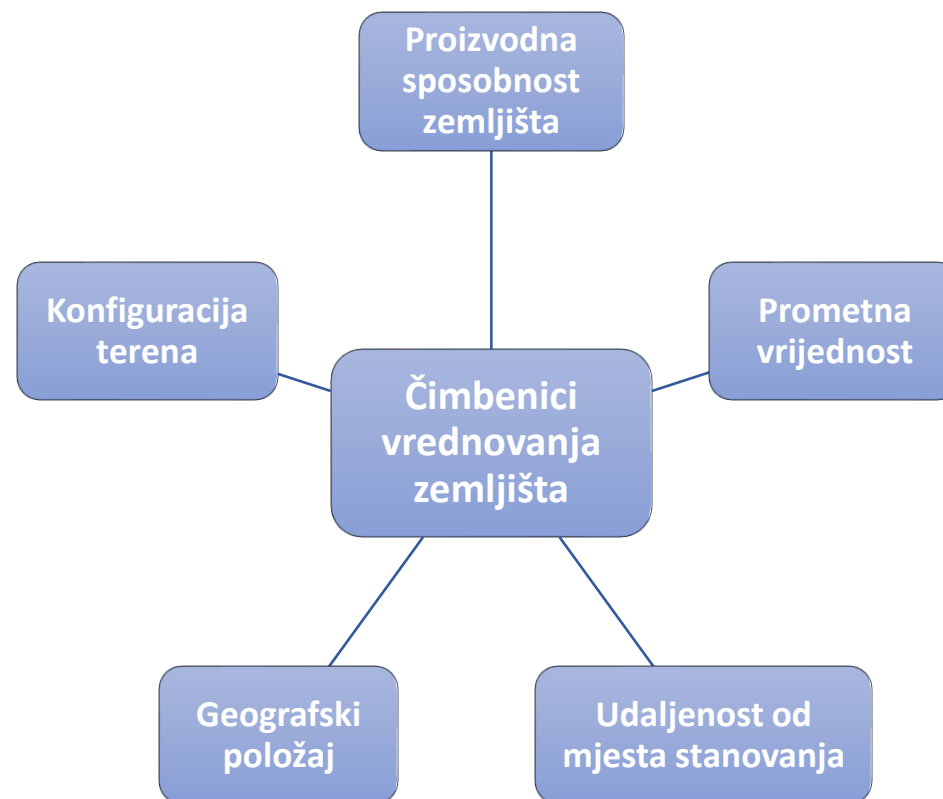
- proizvodna sposobnost zemljišta

- prometna vrijednost

- udaljenost od mjesta stanovanja

- geografski položaj

- konfiguracija terena



Razvrstavanje zemljišta u procjembene razrede

- Za svaku kulturu određuje se optimalan broj bonitetnih razreda, ali **ne iznad 8** - prevelik broj razreda iziskuje veće tehničke radove
- Za svaki procjembeni razred izabere se **uzor čestica**, kao predstavnik tog razreda, koja predočuje karakter pojedinog bonitetnog razreda
- Uzorna čestica **cijelom površinom** odgovara **bonitetnom razredu**



- **Uzorna zemljišta** izaberu se za **svaku klasu pojedine kulture** neposredno na terenu
- Takva tipična zemljišta na osnovu pedoloških ispitivanja i njihove produktivne sposobnosti treba definirati **opisom uzornih zemljišta**
- Opis uzornih zemljišta sadržava sve elemente na osnovu kojih će se naknadno odrediti **relativni odnos** između **pojedinih klasa**
- Ako se u toku rada pojavi zemljište koje se ne može svrstati ni u jednu od postavljenih klasa, naknadno se za to zemljište određuje klasa i uzor čestica



- Kada su sve kulture razvrstane u određeni broj klasa, određuje se njihov međusobni odnos. **Prvoj klasi** dodjeli se **jedinična vrijednost** jedna jedinica, te se jedinična vrijednost ostalih klasa određuje u odnosu na prvu klasu, a na osnovu elemenata sadržanih u **zapisniku o uzor česticama**

Površina [m ²]	Klasa	Kultura	Proc. jedinica
1	I	oranica	1,00
1	II	oranica	0,80
1	III	oranica	0,65
1	IV	oranica	0,55
1	V	oranica	0,40
1	VI	oranica	0,25
1	VII	oranica	0,15
1	I	livada	0,80
1	II	livada	0,55
1	III	livada	0,25

Iz tablice proizlazi da **1 m²** I klase oranice odgovara:

- **1,25 m²** II klase oranice,
- **1,54 m²** III klase oranice,
- **1,82 m²** IV klase oranice,
- **2,50 m²** V klase oranice,
- **4,00 m²** VI klase oranice,
- **6,66 m²** VII klase oranice,
- **1,25 m²** I klase livade,
- **2,50 m²** II klase livade,
- **4,00 m²** III klase livade.

Računanje relativnih vrijednosti katastarskih čestica

- Relativne vrijednosti računaju se po formuli:

$$V = P_1 * v_1 + P_2 * v_2 + \dots + P_n * v_n$$

gdje je:

V – vrijednost u procjembenim jedinicama

P – površina

v – vrijednosni koeficijent

- Kada su određeni vrijednosni koeficijenti i izračunate površine u pojedinim klasama, može se za svakog sudionika komasacije izračunati vrijednost zemljišta u **bodovima**, pa se ta vrijednost uzima kao **osnova za nadjeljivanje novim posjedom**.



- Primjer:

Sudionik je dao u komasacijsku gromadu 5 ha 35 ari i 20 m² oraničnog i livadskog zemljišta, od toga:

Klasa	Kultura	Površina
I	oranica	1 35 75 m ²
III	oranica	2 00 25 m ²
IV	oranica	3 52 m ²
VII	oranica	7 14 m ²
I	livada	25 60 m ²
II	livada	1 62 94 m ²
Ukupno:		5 35 20 m²

Vrijednost navedenog zemljišta u procjembenim jedinicama iznosi:

Klasa	Kultura	Površina	Proc. jedinica
I	oranica	1 35 75 m ²	13 575,00
III	oranica	2 00 25 m ²	23 016,25
IV	oranica	3 52 m ²	193,16
VII	oranica	7 14 m ²	107,10
I	livada	25 60 m ²	2 048,00
II	livada	1 62 94 m ²	8 961,70
Ukupno:		5 35 20 m²	35 901,65

Tu istu vrijednost od **35 901,65 p.j.**, umanjenu za vrijednost zemljišta koje se odbije za zajedničke uređaje (novi putovi, kanali...), sudionik dobije i poslije komasacije.



Izvori podataka za vrednovanje zemljišta

- **Osnovni podaci** potrebni za vrednovanje poljoprivrednog zemljišta u komasaciji nalaze su u **službenim upisnicima sustava zemljišne administracije**
- Trenutno stanje tehnologije omogućuje da se putem interneta obavi uvid, a korištenjem web servisa preuzimanje ili direktno korištenje većine podataka potrebnih za vrednovanje:
 - ZIS - podaci katastra i zemljišnih knjiga (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)
 - ARKOD sustav evidencije zemljišnih parcela (<http://preglednik.arkod.hr/ARKOD-Web>)
 - važeći prostorni planovi (<https://ispu.mgipu.hr>)
 - geološka karta Hrvatske (<http://webgis.hgi-cgs.hr/gk300>)
 - digitalna pedološka karta Hrvatske (http://tlo-i-biljka.eu/iBaza/Pedo_HR/index.html)
 - karte opasnosti i rizika od poplava (<http://voda.giscloud.com>)



Zaključak

- Vrednovanje poljoprivrednog zemljišta u postupku komasacije novim Zakonom nije dovoljno razrađena metoda te ju je potrebno detaljno **propisati pravilnikom**, čime će se utvrditi postupak i uvjeti provođenja vrednovanja poljoprivrednog zemljišta
- Preduvjet svim mjerama okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, pa tako i komasaciji, jest jasna i definirana zemljišna politika koja mora imati **stabilne sustave upravljanja zemljištem**
- Iako je prikupljanje i održavanje podataka o zemljištu financijski zahtjevno, dobar sustav upravljanja zemljištem donosi korist koja znatno premašuje troškove njegove uspostave



Hvala na pažnji!

Vrednovanje zemljišta u postupku komasacije poljoprivrednog zemljišta

Goran JURAKIĆ, Hrvoje TOMIĆ, Siniša MASTELIĆ IVIĆ, Miodrag ROIĆ



RAZVOJ VIŠENAMJENSKOG SUSTAVA UPRAVLJANJA ZEMLJIŠTEM
DEVELOPMENT OF MULTIPURPOSE LAND ADMINISTRATION SYSTEM