

# Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i naknade vlasniku u postupcima izvlaštenja

---

**Karadžija, Dorian**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:*

**Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Faculty of Agrobiotechnical Sciences Osijek / Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Fakultet agrobiotehničkih znanosti Osijek**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:151:926288>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-11-04**



Sveučilište Josipa Jurja  
Strossmayera u Osijeku

**Fakultet  
agrobiotehničkih  
znanosti Osijek**

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the Faculty of Agrobiotechnical Sciences Osijek - Repository of the Faculty of Agrobiotechnical Sciences Osijek](#)



SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA U OSIJEKU  
FAKULTET AGROBIOTEHNIČKIH ZNANOSTI OSIJEK

Dorian Karadžija

Preddiplomski sveučilišni studij Poljoprivreda

Smjer Agroekonomika

**Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i naknada  
vlasniku u postupcima izvlaštenja**

Završni rad

Osijek, 2023.

SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA U OSIJEKU  
FAKULTET AGROBIOTEHNIČKIH ZNANOSTI OSIJEK

Dorian Karadžija

Preddiplomski sveučilišni studij Poljoprivreda

Smjer Agroekonomika

**Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i naknada  
vlasniku u postupcima izvlaštenja**

Završni rad

Povjerenstvo za ocjenu završnog rada:

1. Prof.dr.sc. Ružica Lončarić, mentor
2. dr. Sanja Jelić Milković, član
3. prof.dr.sc. Tihana Sudarić, član

Osijek, 2023.

## TEMELJNA DOKUMENTACIJSKA KARTICA

---

Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku  
Fakultet agrobiotehničkih znanosti Osijek  
Preddiplomski sveučilišni studij Poljoprivreda, smjer Agroekonomika

Završni rad

Dorijan Karadžija

### **Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i naknada vlasniku u postupcima izvlaštenja**

#### **Sažetak:**

Cilj rada je prikazati postupak izvlaštenja prema vrstama prikazati rad na terenu sa vještacima te utvrditi naknadu koja pripada vlasniku zemljišta za izvlašteno zemljište. Na temelju dostupnih podataka i vlastitih izračuna u radu je prikazano kako i u kojoj veličini bonitet zemljišta odnosno poboljšice na zemljištu –trajni nasadi učestvuju u ukupnoj naknadi i je li naknada za izvlašteno zemljište dovoljna da se na nekom drugom mjestu sličnih agroekonomskih svojstava može ponovo uspostaviti slična proizvodnja. U završnom radu korištene su metode analize, sinteze i komparacije.

**Ključne riječi:** poljoprivredno zemljište, postupak izvlaštenja, naknada

18 stranica, 4 tablice, 3 slike, 9 literaturnih navoda

Završni rad je pohranjen: u Knjižnici Fakulteta agrobiotehničkih znanosti Osijek i u digitalnom repozitoriju diplomskih i završnih radova Fakulteta agrobiotehničkih znanosti Osijek

## BASIC DOCUMENTATION CARD

---

Josip Juraj Strossmayer University of Osijek  
Faculty of Agrobiotechnical Sciences Osijek  
Undergraduate university study Agriculture, course of Agroeconomic

BSc Thesis

### **Assessment of the value of agricultural land and compensation to the owner in expropriation procedures**

#### **Summary:**

The final paper aims to show the expropriation procedure according to types, to show the work in the field with experts and to determine the compensation for the land owner for the confiscated land. Based on available data and calculations, the paper shows how and to what extent the improvements on the land - permanent plantations participate in the total compensation and whether the payment for confiscated land is sufficient to re-establish similar production in another place with similar agro-economic properties. In the final paper, methods of analysis, synthesis and comparison were used.

**Keywords:** agricultural land, expropriation procedure, compensation

18 pages, 4 tables, 3 figures, 9 references

BSc Thesis is stored: in the Library of the Faculty of Agrobiotechnical Sciences Osijek and in the digital repository of graduate and final thesis of the Faculty of Agrobiotechnical Sciences Osijek.

# SADRŽAJ

|   |    |
|---|----|
| <b>1. UVOD</b> .....  | 1  |
| <b>2. MATERIJAL I METODE</b> .....                          | 2  |
| <b>3. REZULTATI I RASPRAVA</b> .....                        | 3  |
| 3.1. Kronologija postupka izvlaštenja .....                 | 3  |
| 3.2. Oblici izvlaštenja i vrste vještačenja .....           | 5  |
| 3.3. Problemi koji se javljaju u postupku izvlaštenja ..... | 9  |
| 3.4. Određivanje naknade u postupcima izvlaštenja.....      | 11 |
| <b>4. ZAKLJUČAK</b> .....                                   | 17 |
| <b>5. POPIS LITERATURE</b> .....                            | 18 |

## 1.UVOD

Poljoprivredno zemljište kao prirodno bogatstvo i dobro od općeg interesa uživa posebnu zaštitu određenu Ustavom te ostalim zakonskim i pod zakonskim aktima. Zemljišta se izvlaćuju za potrebe izgradnje objekata (posebno infrastrukturnih) temeljem prostornih planova višeg i nižeg reda koji su prošli određenu proceduru do stupanja na snagu (Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN 20/18, 115/18, 98/19, 57/22).

Investitori infrastrukturnih objekata, javna poduzeća temeljem prostorno planske dokumentacije pokreću postupak izvlaštenja pred nadležnim tijelom uprave za imovinsko pravne poslove. Obzirom da se izvlaštenje provodi prema prostorno planskoj dokumentaciji koja je prošla propisanu proceduru, teoretski ne postoji mogućnost promjene trase. Izmjena trase podrazumijeva i zahtjeva ponovnu proceduru i vremenski odmak od zacrtanog cilja i vremena izgradnje. Cilj rada je prikazati postupak izvlaštenja, prema vrstama prikazati rad na terenu sa vještacima te utvrditi naknadu koja pripada vlasniku zemljišta za izvlašteno zemljište. I prema tome izvršiti analitiku kako i u kojoj veličini bonitet zemljišta odnosno poboljšice na zemljištu –trajni nasadi učestvuju u ukupnoj naknadi i je li naknada za izvlašteno zemljište dovoljna da se na nekom drugom mjestu sličnih agroekonomskih svojstava može ponovo uspostaviti slična proizvodnja. Isto se odnosi i za postupak nepotpunog izvlaštenja uspostavljanjem prava služnosti s tom razlikom da ostaje pravo vlasništva na zemljište vlasniku, ali se njegova prava ograničavaju.

## **2. MATERIJAL I METODE**

Prilikom izrade završnog rada primijenjene su metode analize, sinteze i komparacije dostupnih podataka o postupku izvlaštenja do utvrđivanja naknade za izvlašteno poljoprivredno zemljište.

U radu su korišteni geodetski elaborati kao i druga relevantna literatura čija je osnovna tematika iz oblasti prava, geodezije, građevine i agronomije. Također su korištene i web stranice Državnog zavoda za statistiku, Porezne uprave i Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

### **3. REZULTATI I RASPRAVA**

#### **3.1. Kronologija postupka izvlaštenja**

Prije postupka izvlaštenja u načelu investitor pokušava sklopiti nagodbu sa vlasnicima zemljišta te im nudi određenu naknadu. Ukoliko ne uspije u tom postupku obraća se nadležnom tijelu uprave za imovinsko pravne poslove sa zahtjevom za pokretanje postupka izvlaštenja pri čemu, dostavlja dokaz da je s vlasnicima nekretnina koje ulaze u postupak izvlaštenja pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva, odnosno visine naknade bez obzira radi li se o postupcima potpunog ili nepotpunog izvlaštenja.

Postupak izvlaštenja započinje zahtjevom investitora za pokretanje upravnog postupka uz prijedlog i izbor vještaka, imenovanjem vještaka o čemu se donosi prvostupanjsko rješenje te utvrđuje terenski očevid na licu mjesta, koji završava izradom zapisnika na licu mjesta i određivanjem roka za izradu nalaza.

Napomenuti je da bonitet zemljišta, kao preduvjet načina korištenja zemljišta odnosno gospodarske aktivnosti nema presudan utjecaj na postupak izvlaštenja, obzirom da se isti pokreće temeljem prije izdane dokumentacije za predmetni zahvat u prostoru.

U nastavku rada pisan je kronologija postupka izvlaštenja te izbor vještaka (Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, NN 123/2015-2336). Prijedlog osobe vještaka, budući korisnik izvlaštenja (investitor) podneskom nadležnom tijelu uprave dostavlja zahtjev za pokretanje upravnog postupka uz prijedlog za izvlaštenje pri čemu prilaže propisanu dokumentaciju te predlaže vještaka.

Nakon izbora vještaka nadležno tijelo po zaprimanju zahtjeva otvara postupak te se pozivaju vlasnici zemljišta na raspravu o prijedlogu za izvlaštenje. Vlasnicima zemljišta koja ulaze u postupak daje se na uvid geodetski elaborat i prijedlog (osoba) vještaka koje je predložio investitor te traži njihovo očitovanje.

Na samoj raspravi ili ostavljenom roku vlasnici zemljišta mogu se referirati o osobi vještaka, to jest mogu se složiti za predloženim vještacima ili sa dijelom predloženih. U postupku vlasnici zemljišta mogu predložiti nove vještake iz područja geodetske, građevinske i poljoprivredno-gospodarske struke i šumarske struke, o čemu se mogu izjasniti na samoj raspravi, pisanim putem ili ostaviti da o tome odluči nadležno tijelo uprave. U načelu, izbor vještaka prepušten je vlasnicima zemljišta u postupku izvlaštenja. U praksi ukoliko se vlasnici zemljišta ne očituju i ne odrede vještake nadležno tijelo uprave samo ih imenuje ili prihvaća prijedlog investitora vodeći računa



o tome da se poštuje načelo ekonomičnosti i učinkovitosti postupanja. U načelu prihvaćaju se vještaci iz regije u kojoj je pokrenut postupak izvlaštenja jer su najbolje upoznati s regijom. Rješenje o imenovanju vještaka donosi nadležno upravo tijelo nakon prethodno spomenute procedure.

U praksi imenuju se tri kategorije vještaka: stalni sudski vještak geodetske, građevinske i poljoprivredne i gospodarske struke. Zadatak geodetskog vještaka je utvrditi položaj i granice zemljišta koje se izvlašćuje na dan očevida te vlasnicima zemljišta pokazati lomne točke zemljišta, te u zadanom roku izraditi geodetski elaborat u kojem će se nalaziti identifikacija zemljišta sa svim pripadajućim katastarskim i gruntovnim planovima i podacima. Zadatak stalnog sudskog vještaka građevinske struke je da temeljem očevida na licu mjesta utvrdi stanje i način korištenja zemljišta te utvrdi je li zemljište izgrađeno ili neizgrađeno. Ako je zemljište izgrađeno vrši se izmjera zatečenog objekta, a od investitora se traži građevinski elaborat ili projekt o izvedenom stanju. Nakon utvrđenog stanja vještak vrši uvid u prostorno plansku dokumentaciju te utvrđuje je li objekt izgrađen sukladno prostorno planskoj namjeni i važećim dozvolama ili je izgrađen bespravno. Ukoliko se utvrdi da je objekt izveden sukladno prostorno planskoj dokumentaciji vrši se procjena izvedenog stanja o čemu se sve iskazuje u vještačkom nalazu ili procjembenom elaboratu. Zadatak stalnog sudskog vještaka poljoprivredne i gospodarske struke je utvrditi način korištenja i vrijednost zatečene biljne ili šumske sastojine na označenom zemljištu, a ukoliko se radi o neizgrađenom zemljištu van granica građevinskog područja zadatak vještaka je i procjena vrijednosti zemljišta koje se izvlašćuje (Uhlir i Majčica, 2016.). Postoji mogućnost imenovanja vještaka šumarske struke kada za takvo vještačenje postoje okolnosti odnosno kada se utvrđuje temeljem podataka iz katastarskog operata da se ne radi o građevinskom niti poljoprivrednom zemljištu, već o šumskom zemljištu koje je definirano šumsko gospodarskom osnovom.

Istim rješenjem kojim su imenovani vještaci, određuje se i termin terenskog očevida sa naznakom dana i sata očevida koji se dostavlja strankama u postupku, odnosno vlasnicima zemljišta na adresu prebivališta, a ukoliko su vlasnici zemljišta nepoznati ili nedostupni određuje se privremeni zastupnik koji zastupa stranke na predmetnom zemljištu. Za svakog imenovanog vještaka nalaže se vještačenje za svaku česticu koja je predmetom izvlaštenja. Ukoliko se radi o više čestica, bez obzira na kulturu i način korištenja zemljišta svaka se katastarska čestica individualizira te se izrađuje nalaz u kojem se temeljem očevida na licu mjesta obračunava naknada vlasniku zemljišta.

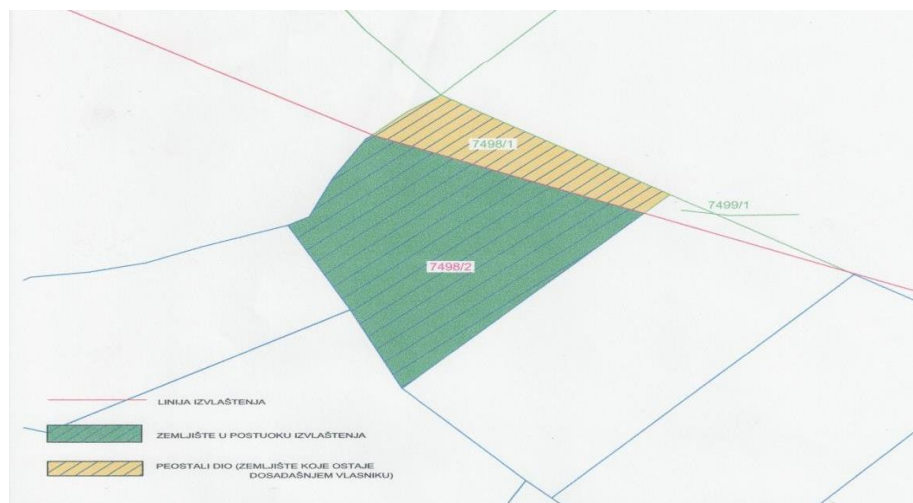
Vještak vrši točnu identifikaciju zemljišta u prostoru temeljem lomnih točaka onako kako je to prikazano na kopiji katastarskog plana u geodetskom elaboratu, te iskazuje stvarne površine izvlaštenja. Istovremeno mjernički vještak vrši i obilazak granica zemljišta sa vlasnicima ili opunomoćenicima kako bi znali što se točno izvlašćuje, a ostali imenovani vještaci građevinske i poljoprivredne struke opažanjem konstatiraju stanje te vrše fotografiranje zemljišta. U ovom dijelu postupka poljoprivredno - gospodarski vještak vrši determinaciju sastojine te prikuplja ostale relevantne podatke (vrsta sastojine, starost, intenzitet, bonitet zemljišta i dr.). Nakon završetka očevida pristupa se izradi zapisnika u kojem voditelj postupka za svako zemljište poziva vještake na očitovanje kao i prisutne stranke. Vještacima se daje primjeren rok za izradu nalaza i mišljenja te se s time završava očevid, u praksi određuje se rok od 30 dana od dana očevida.

Temeljem očevida pristupa se izradi nalaza. Nalaz je pisani dokument temeljem kojeg se utvrđuje naknada vlasnicima zemljišta. Nakon što svi vještaci dostave svoj nalaz sveukupna naknada koja pripada vlasniku zemljišta sastoji se od naknade za zemljište, građevinske objekte, te naknade za biljnu sastojinu opremu i sl. Vlasnicima zemljišta nadležan ured dostavlja nalaz na koji u ostavljenom roku imaju pravo prigovora na utvrđenu naknadu. Ukoliko se vlasnici izvlačenog zemljišta ne slažu s utvrđenom naknadom traži se novo vještačenje te se imenuju novi vještaci. U ovoj fazi postupka vlasnik zemljišta ne snosi troškove.

### **3.2. Oblici izvlaštenja i vrste vještačenja**

Postoje dva oblika izvlaštenja: potpuno i nepotpuno. Potpuno izvlaštenje je postupak kojim se dosadašnjem vlasniku izvlašćuje (oduzima) zemljište sukladno lokacijskoj dozvoli odnosno izrađenom geodetskom elaboratu u korist korisnika izvlaštenja (investitora) koji isplatom naknade za oduzeto zemljište postaje vlasnik zemljišta u cijelosti te se upisuje u zemljišne knjige. Bez obzira na bonitet zemljišta tj. radi li se o zemljištima višeg ili nižeg boniteta ili se radi o pašnjacima ili zapuštenim poljoprivrednim zemljištima ne obustavlja se postupak jer je već prije provedena javna rasprava i donesena pravomoćna lokacijska te građevinska dozvola, čime je u cijelosti određena namjena zemljišta u zahvatu. Obzirom da se u postupku izvlaštenja procjenjuje cijelo zemljište naknada za izvlašteno zemljište sastoji se od tri naknade: naknade za zemljište, naknade za postojeće građevinske objekte i naknade za biljnu sastojinu odnosno usjeve i plodove. Višegodišnji nasadi procjenjuju se prema stanju

u naravi sukladno pravilima struke. Procjena jednogodišnjih usjeva nije čest slučaj, a procjenjuju se onda ako vlasnik nije u mogućnosti ubrati plodine do dana stupanja u posjed korisnika izvlaštenja (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015; Uhlir i Majčica, 2016.). Sveukupna naknada koja pripada vlasniku zemljišta zbroj je naknada za zemljište, građevinske objekte i biljnu sastojinu i treba biti dostatna da vlasnik može kupiti drugo zemljište sličnog boniteta ili načina korištenja koja je po svojim prirodnim svojstvima približno kao izvlašteno zemljište (Slika 1).



Slika 1 Linija izvlaštenja sa izvlaštenim i ne izvlaštenim zemljištem  
Izvor: Elaborat potpunog izvlaštenja (dipl.ing.geo. Branko Dešman)

Korisnik izvlaštenja nakon provedenog postupka o izvlaštenju stupa u posjed i u vlasništvo nekretnine nakon pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ako je prijašnjem vlasniku temeljem rješenja isplaćena naknada za zemljište odnosno neka druga nekretnina u zamjenu koja je po svojim karakteristikama slična izvlaštenoj nekretnini. U postupku izvlaštenja vlasnik zemljišta može postaviti zahtjev investitoru i za preuzimanje zemljišta koje je nastalo geodetskim elaboratom parcelacije, a ne ulazi u zahvat namjene kolokvijalno nazvano „preostali dijelovi“, a to su dijelovi zemljišta izvan trase koji ostaju dosadašnjem vlasniku i nisu u interesu investitora.

Za razliku od potpunog izvlaštenja kada se mijenja vlasnička struktura, u nepotpunom izvlaštenju vlasnička struktura ostaje nepromijenjena i vlasnik zemljišta i dalje ostaje isti, ali sa ograničenim pravom korištenja zemljišta.

Nepotpuno izvlaštenje uspostavom prava služnosti odnosi se na :

- podzemne građevine : vodovod plinovod kanalizacija, energetska kabele i sl.
- nadzemne građevine : niskonaponski vodovi dalekovodi i dr.
- pristupne puteve

Postupak kojim se određuje naknada za nepotpuno izvlaštenje uspostavom prava služnosti za vodove i dr. isti je kao i u postupku izvlaštenja s tom razlikom da se vlasniku zemljišta isplaćuje naknada samo za dio matičnog zemljišta na kojem su ugrađeni podzemni ili nadzemni vodovi kako je to prikazano u geodetskom elaboratu. Vlasniku se obračunava i vrijednosno iskazuje zatečena sastojina koja će biti uništena izvođenjem radova na ugradnji vodova. Na dijelu zemljišta vlasniku su ograničena prava korištenja na način da na dijelu na kojem se protežu vodovi ne smije ostvariti pravo gradnje (izrada plastenika, nadstrešnice) ili saditi trajne nasade. Vlasnik zemljišta na tom dijelu može uzgajati jednogodišnje kulture, vršiti košnju trave kao i vršiti druge radnje kojima ne ugrožava nadzemne ili podzemne vodove. Kao i u postupku izvlaštenja terenskim očevitom utvrđuje se temeljem grafičkog dijela geodetskog elaborata u koje se definira površina i pravac i zahvat služnosti (m<sup>2</sup>) utvrđuje se umanjena vrijednost zemljišta uspostavom prava služnosti na posluženom dobru u korist povlasne nekretnine. Vlasnik povlasne nekretnine u čiju se korist osniva služnost u obvezi je isplatiti utvrđenu naknadu vlasniku poslužne nekretnine. Pravo služnosti upisuje se u zemljišne knjige kao teret i točno se opisuje kojim dijelom i u kojoj površini prolazi služnost (Slika 2).



Slika 2 Trasa služnosti i linije izvlaštenja

Izvor: Geodetski elaborat DOF, 2022

Razlikujemo dvije osnovne vrste vještačenja: izrada procjemenog elaborat i vještačkog nalaza.

Procjemeni elaborat je dokument kojim se utvrđuje vrijednost zemljišta koje se izvlašćuje bez obzira o kojem se obliku izvlaštenja radi tj. radi li se o potpunom ili nepotpunom izvlaštenju u korist investitora (Slika 1). Svrha elaborata je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, zemljišta i biljne sastojine. Za izrade procjemenog elaborata propisane su tri metode: prihodovna, troškovna i poredbena metoda. Prihodovna metoda temelji se na izračunu prihoda koji se može iskazati, a primjerena je prvenstveno za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih zemljišta. Troškovna metoda temelji se na utvrđivanje vrijednosti zemljišta i građevina u građevinskom području. Svaka od navedenih metoda specifična je za svako područje, a odnosi se na izgrađena građevinska zemljište te je u ingerenciji građevinskih razmatranja. Poredbena metoda opće je prihvatljiva metoda koju koriste poljoprivredno - gospodarski vještaci u postupku utvrđivanje vrijednosti poljoprivrednih zemljišta. Prije izrade elaborata vrši se provjera namjene prema prostorno planskoj namjenite utvrđuje da se radi o poljoprivrednom zemljištu po obliku i načinu korištenja koje se nalaze se izvan granica građevinskog

područja. Prilikom izrade procjemenog elaborata osim općih elemenata uzima se u obzir položajna pogodnost i obilježja zemljišta, blizina građevinskog područja, bonitet zemljišta, uporabno svojstvo zemljišta kao i obilježja koja utječu na vrijednost. Važan faktor kod procjene je i kategorija zemljišta. Očevidom na licu mjesta ocjenjuje se kakva je budućnost poljoprivrednih zemljišta prema unutar kompleksa u odnosu na urbanizam. U slučaju da se za zemljišta za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj tj. da li postoje objektivne okolnosti da će se zemljište u neko dogledno vrijeme moći koristiti i za druge namjene koje nisu vezane za poljoprivredu, za takva zemljišta koriste se selektivni podaci iz ugovora prodanih zemljišta koja ukoliko zadovoljavaju i druge kriterije (pristup, opskrbljenost infrastrukturom) u načelu imaju znatno veću vrijednost od zemljišta isključivo za poljoprivredu. U slučaju da se za zemljišta ne očekuje razvoj u smislu građevinske operative već će se i u budućnosti koristiti isključivo za poljoprivrednu namjenu posebno ako su u zoni vrijednih poljoprivrednih zemljišta, cijena zemljišta utvrđuje se iz kupoprodajnog ugovora onih zemljišta koja su u tom prostoru kupljena isključivo za poljoprivredni proizvodnju. Nakon navedenog pristupa se izradi procjemenog elaborata sažimajući sveukupnost okolnosti te se obrazlažu sve činjenice i utvrđuje visina naknade koja pripada vlasniku.

Vještački nalaz je drugačiji način iskazivanja vrijednosti kojim se iskazuje samo vrijednost biljne sastojine i eventualno opreme, bez obzira na oblik izvlaštenja odnosno radi li se o potpunom ili nepotpuno izvlaštenju(pravo služnosti).

Kao i u postupku potpunog izvlaštenja procedura je ista, a započinje ocjenjenom boniteta zemljišta, opažanjem stanja i načina korištenja biljne sastojine, saslušavanjem vlasnika zemljišta i dr.. Ako se radi o plantažnim nasadima potrebno je izvršiti uvid u projektnu dokumentaciju te utvrditi je li stanje u naravi približno ili isto kao i u projektnoj dokumentaciji. Nakon čega se pristupa izradi elaborata sažimajući sveukupnost okolnosti te se obrazlažu sve činjenice i utvrđuje visina naknade koja pripada vlasniku.

### **3.3. Problemi koji se javljaju u postupku izvlaštenja**

U postupcima izvlaštenja mogu se javiti razni problemi ovisno vrsti i obliku vještačenja. Najčešći problem u postupcima potpunog izvlaštenja je ako trasa izvlaštenja prolazi rubnim dijelom zemljišta te uzima njegov manji dio čime vlasniku ostaje veći dio zemljišta u tom slučaju vlasniku zemljišta se odbija zahtjev za preuzimanjem preostalog

dijela jer se smatra kao neopravdan obzirom na činjenicu da zemljište nije izgubilo mogućnost gospodarskog i ekonomski prihvatljivog načina korištenja. Čest problem u postupku potpunog izvlaštenja je ako trasa izvlaštenja prolazi središnjim dijelom zemljišta te zemljište „sječe“ na dva dijela, a zemljište je višeg boniteta (vinograd, maslinik i sl.) te ako su novonastali dijelovi („preostali dijelovi“) male površine. U načelu zahtjev za preuzimanjem koji je podnijela stranka (vlasnik zemljišta) se ne odbacuje ako je u daljnjem postupku utvrđeno nalazom vještaka da je zemljište izgubilo mogućnost gospodarskog i ekonomski prihvatljivog načina korištenja. U slučaju da trasa izvlaštenja prolazi središnjim dijelom zemljišta te zemljište sječe na dva dijela a zemljište je niskog ili nižeg boniteta (pašnjaci, livade, prirodno neplodna zemljišta) nešto je drugačiji pristup posebno stoga što su pašnjaci u načelu velike površine pa je odluka o tome je li zemljište treba preuzeti ili ne, potrebno je sagledati vlasničku strukturu okolnih zemljišta te utvrditi čini li preostali dio zemljišta dio veće cjeline odnosno može li se zemljištu pristupiti. U ovom slučaju vještak sagledava gore navedeno i u nalazu navodi utvrđene činjenice kako bi se dobila ispravna odluka.

Iz prakse, u načelu osim u ekstremnim slučajevima preuzimaju se zemljišta („preostali dijelovi“) manji od 100 m<sup>2</sup> bez obzira čine li ili ne cjelinu sa okolnim zemljištem istog ili nekog drugog vlasnika.

U postupku nepotpunog izvlaštenja najčešći problemi javljaju se na zemljištima unutar granica građevinskog područja ako trasa služnosti prolazi rubnim dijelom građevinskog zemljišta, a zemljište je dovoljne površine za gradnju. Jedan od problema je i ako trasa služnosti prolazi građevinski neizgrađenim zemljištem koje je u naravi poljoprivredno zemljište te onemogućava bilo kakvu gradnju vlasniku. Na poljoprivrednim zemljištima koja su u naravi i po načinu korištenja poljoprivredna problemi su lakše rješivi. Najčešći problem u postupku nepotpunog izvlaštenja uspostavom prava služnosti na poljoprivrednim zemljištima su ako trasa služnosti prolazi rubno na zemljištu višeg boniteta (maslinik, vinograd). Tada se vlasniku u cijelosti isplaćuje naknada za zemljište višeg boniteta te izgubljeni dohodak uz ograničenje da se na tom mjestu više ne smije saditi maslinik ili vinograd već zemljište ostaje zatravnjeno jer investitor ima obvezu održavanja postavljenih objekata (cjevovoda, dalekovoda i dr.) Problem u postupcima nepotpunog izvlaštenja uspostavom prava služnosti može se pojaviti ako trasa služnosti prolazi poprijeko ili uzduž preko zemljišta višeg boniteta tada u većini slučajeva vlasnici zemljišta iskazuju neslaganje sa planiranom trasom obzirom da se na takav način gubi cjelovitost zemljišta i povećavaju troškovi održavanja čime se dovodi

u pitanje ekonomska i gospodarska opravdanost zemljišta.

Eventualni problemi mogu se javiti vezano za kvarove na podzemnim ili nadzemnim vodovima pri čemu se popravkom istih čine određene štete na usjevima čime se vlasnicima zemljišta isplaćuje naknada za utvrđenu štetu.

Također jedan od problema u postupcima nepotpunog izvlaštenja uspostavom prava služnosti je ako trasa služnosti prolazi preko postojećih puteva. Za velike zahvate u prostoru gdje se polažu cijevi većeg profila i izvode veći građevinski radovi posebno u okolnostima kada se radi o razvedenom - brdovitom zemljištu nepovoljnog reljefa uobičajeno je da se usporedno s trasom služnosti odredi i širina radnog koridora (pojasa) unutar kojega se ne polažu cijevi već se odvijaju manipulativni radovi i odlaže materijal, a sve to je prikazano u geodetskom elaboratu nepotpunog izvlaštenja. Izvođenjem radova u radnom pojasu uništava se stvarna kultura zemljišta, odnosno biljna sastojina. Vještak na terenu vrši očevid i utvrđuje visinu naknade za sastojinu za svaku katastarsku česticu u radnom pojasu te je investitor dužan vlasniku zemljišta isplatiti naknadu za utvrđenu štetu u radnom pojasu za svaku katastarsku česticu u zahvatu, onako kako je to utvrđeno nalazom ovlaštene osobe (vještaka).

### **3.4. Određivanje naknade u postupcima izvlaštenja**

Kao što je prije navedeno naknada koja pripada vlasniku zemljišta isključivo se odnosi na predmetni zahvat u prostoru i iskazuje prema površini izvlaštenja bez obzira o kojem se obliku izvlaštenja radi (potpunom ili nepotpunom izvlaštenju). Naknada utvrđena u tim postupcima utvrđuje se prema stanju u naravi ovisno o tome radi li se o zemljištima visokog ili niskog boniteta (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015-2060). Ako se radi o zemljištima visokog boniteta (višegodišnji nasadi) naknada je proporcionalna zatečenom stanju na dan očevida. Utvrđen iznos naknade za višegodišnjenasade dovoljan je ne samo za investiciono ulaganje za novi nasad već i obeštećenje za izgubljeni dohodak koji bi se dobivao da nasad nije uništen. Utvrđeni iznos naknade za uništen pašnjak – pašnjaci na kršu, na kojima nema dodatnih ulaganja, a vrši se intenzivno pašarenje, ocjenjuje se stanje i intenzitet korištenja te obračunava količina moguće zelene mase za brst. U nastavku završnog rada prikazani su primjeri naknada u postupku potpunog izvlaštenja kada je zadatak odrediti naknadu za zemljište te naknadu za zatečenu biljnu sastojinu na istom zemljištu na kojem je utvrđen mladi maslinik. Procijenjena vrijednosti zemljišta oznake k.č. 313 u površini



od 303 m<sup>2</sup>, a za metodu procjene odabrana je poredbena metoda. Poredbena metoda je primjerena za izračun vrijednosti zemljišta po kojoj se tržišna vrijednost zemljišta određuje iz najmanje tri provedene transakcije poredbenih nekretnina. Obzirom da su nekretnine prodane u različito vrijeme vrši se među vremensko izjednačavanje cijena prema indeksu cijena nekretnina objavljenih na stranicama Državnog zavoda za statistiku kojim se vrši revalorizacija cijena s obzirom na vrijeme provedenih transakcija usporednih nekretnina. Tablica 1 prikazuje tri usporedna ugovora o kupoprodaji zemljišta koja su svojim karakteristikama slična procjenjivanom zemljištu. Iznosi su dobiveni iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama dostupne isključivo ovlaštenim osobama.

Tablica 1 Ugovori o kupoprodaji zemljišta

|              |  |
|--------------|--|
| Usporedba 1: | Ugovori o kupoprodaji zemljišta od 16.12.2014, prodana je k.č. 171 u površini od 350 m <sup>2</sup> , k.o. Kušići po cijeni 7,17 kn/m <sup>2</sup> .               |
| Usporedba 2: | Ugovorima o kupoprodaji zemljišta od 23.12.2013, prodane su k.č. 1563, površine od 289 m <sup>2</sup> i k.o. Kušići po prosječnoj cijeni od 8,31 kn/m <sup>2</sup> |
| Usporedba 3: | Ugovori o kupoprodaji zemljišta od 12.01.2014 prodane su k.č. 2514 površine od 410 m <sup>2</sup> i k.o. Kušići po cijeni 5,54 kn/m <sup>2</sup> .                 |

Izvor: Porezna uprava

Tablica 2 Revalorizacija cijena sobzirom na vrijeme provedenih transakcija

|              |                                   |        |      |
|--------------|-----------------------------------|--------|------|
| Ø 2010 = 100 | Na dan vrednovanja<br>3. kv. 2016 | 118,05 |      |
|              | Usporedba 1:<br>4. kv. 2014       | 102,80 | 1,15 |
|              | Usporedba 2:<br>4. kv. 2013,      | 104,13 | 1,13 |
|              | Usporedba 3:<br>1. kv. 2014       | 103,26 | 1,14 |

Izvor: <https://www.hnb.hr>

Obzirom da se radi o transakcijama koje su obavljene u različitom vremenskom periodu vrši se među vremensko izjednačavanje cijena izvršeno uz korištenje indeksa cijena nekretnina objavljenih od strane Hrvatskog zavoda za statistiku objavljene za nekretnine na područje Hrvatske (Tablica 2).

Tablica 3. Način izračuna vrijednosti traženoga zemljišta

| Elementi usporedbe |  | Procjenjivana<br>K.C.1174/29 | Usporedba 1<br>k.č.1806/57 | Usporedba 2<br>k.č.1806/777 | Usporedba 3<br>k.č.1804/13 |
|--------------------|--|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| I                  | OSNOVNI ULAZNI PODACI                          |                              |                            |                             |                            |
| 1                  | Površina m <sup>2</sup>                        | 758                          | 1.827                      | 804                         | 1.179                      |
| 2                  | Cijena po 1 m <sup>2</sup>                     |                              | 25,54                      | 30,41                       | 29,87                      |
| II                 | EKONOMSKI ASPEKTI                              |                              |                            |                             |                            |
|                    | Vrsta transakcije                              |                              | Ugovor o prodaji           | Ugovor o prodaji            | Ugovor o prodaji           |
| 1                  | Prilagodba                                     |                              | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena po 1m <sup>2</sup> |                              | 25,54                      | 30,41                       | 29,87                      |
|                    | Datum transakcije                              |                              | 10.6.2020                  | 8.12.2021                   | 16.10.2020                 |
| 2                  | Prilagodba                                     |                              | 1,12                       | 1,03                        | 1,11                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena po 1m <sup>2</sup> |                              | 28,60                      | 31,32                       | 33,16                      |
| III                | FIZIČKI ASPEKTI                                |                              |                            |                             |                            |
|                    | Oblik  | pravilan                     | pravilan                   | pravilan                    | pravilan                   |
| 1                  | Prilagodba                                     |                              | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena 1m <sup>2</sup>    |                              | 28,60                      | 31,32                       | 33,16                      |
| 2                  | Pristup,nema/uređen/neuređen                   | nema                         | ima                        | ima                         | ima                        |
|                    | Prilagodba                                     |                              | 0,80                       | 0,80                        | 0,80                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena 1m <sup>2</sup>    |                              | 22,88                      | 25,06                       | 26,52                      |
| 3                  | Namjena prema prost.plan . dok                 | poljoprivredno zemljište     | poljoprivredno zemljište   | poljoprivredno zemljište    | poljoprivredno zemljište   |
|                    | Prilagodba                                     |                              | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena 1m <sup>2</sup>    |                              | 22,88                      | 25,06                       | 26,52                      |
| 4                  | Površina m <sup>2</sup>                        | 758                          | 1.827                      | 804                         | 1.179                      |
|                    | Prilagodba                                     |                              | 0,80                       | 1,00                        | 0,90                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena 1m <sup>2</sup>    |                              | 18,31                      | 25,06                       | 23,87                      |
| 5                  | Kultura zemljišta                              | pašnjak                      | pašnjak                    | pašnjak                     | pašnjak                    |
|                    | Prilagodba                                     |                              | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena 1m <sup>2</sup>    |                              | 18,31                      | 25,06                       | 23,87                      |
| 6                  | Konfiguracija                                  | povoljna                     | povoljna                   | povoljna                    | povoljna                   |
|                    | Prilagodba                                     |                              | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena 1m <sup>2</sup>    |                              | 18,31                      | 25,06                       | 23,87                      |
| 7                  | Tereti-ograničenja                             | nema                         | nema                       | nema                        | nema                       |
|                    | Prilagodba                                     |                              | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|                    | Prilagođena prodajna cijena 1m <sup>2</sup>    |                              | 18,31                      | 25,06                       | 23,87                      |
| IV                 | INDIKATOR VRIJEDNOST NEKRETNINE                |                              |                            |                             |                            |
| 1                  | Indikator vrijednosti po m <sup>2</sup>        |                              | 18,31                      | 25,06                       | 23,87                      |
|                    | Prilagodba po namjeni                          |                              | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|                    | Prilagođena cijena                             |                              | 18,31                      | 25,06                       | 23,87                      |
| 2                  | Usklađena vrijednost po m <sup>2</sup>         | 22,41                        |                            |                             |                            |
| <b>Ukupno</b>      |  | <b>16.988,55 kn</b>          |                            |                             |                            |

Izvor: Izradio autor prema podacima <https://nekretnine.mgipu.hr>

Tablica za izračun vrijednosti zemljišta (Tablica 3) mora sadržavati više aspekata, a sastoji se od četiri glavna aspekta promatranja: osnovni ulazni podaci, ekonomski i fizički aspekti i indikator vrijednosti nekretnine. Osnovni ulazni podaci sastoje se od površine zemljišta koje se procjenjuje i jedinične cijene površine usporednih zemljišta. Jedinična cijena usporednih zemljišta dobiva se na način da se ukupna cijena podijeli sa površinom zemljišta. Površina zemljišta utvrđuje se iz gruntovnih podataka

(vlasnički list). Ekonomski aspekti predstavljaju vrstu transakcije i datum transakcije. Datum transakcije je datum kada je nekretnina temeljem kupoprodajnog ugovora promijenila vlasnika. Prikazani indeksi su razlike u promjeni općih vrijednosnih odnosa na tržištu, a iskazuju se pomoću indeksnih nizova. Odnose se na protek vremena kada se vrši procjena i vremena kada su prodane usporedne nekretnine. Među vremensko izjednačavanje cijena izvršeno je pomoću indeksa nekretnina objavljenih od strane Državnog zavoda za statistiku. Fizički aspekt čini sveukupnost karakteristika kao što je oblik zemljišta, pristup, površina zemljišta, namjena, kultura i tereti ograničenja korištenja.

Oblik zemljišta u praksi može biti pravilan i nepravilan, te njegovim oblikom cijena se može korigirati do deset posto (indeks u rasponu 0,9-1,1). U ovom primjeru indeks je jedan jer je i procjembeno zemljište i usporedna zemljišta istih oblikovnih obilježja.

Pristup zemljištu utvrđuje se na licu mjesta na dan očevida, a može biti uređen, neuređen ili ga nema. U ovom slučaju procjembeno zemljište nema pristup, a usporedna zemljišta imaju pa je odabrani indeks 0.8. (indeks u rasponu od 0,8- 1,2)

Namjena zemljišta utvrđuje se prema prostorno planskoj dokumentaciji. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju utvrđeno je da je zemljište izvan granica građevinskog područja u području pod oznakom pz2. U ovom slučaju utvrđeno je da su usporedna zemljišta iste položajne pogodnosti kao i procjembeno zemljište, indeks je jednak i iznosi jedan. Površina zemljišta ključan je faktor posebno u područjima koja su prema prostornom planu unutar granica građevinskog područja. Ta zemljišta ukoliko su njihove površine manje ne udovoljavaju kriterijima urbanističkog plana, te takva zemljišta ne mogu u prometu postići cijenu zemljišta koje površinom udovoljavaju kriterijima urbanističkog plana. Ako se kao u našem slučaju radi o zemljištima izvan granica građevinskog područja koja su po načinu korištenja i po namjeni poljoprivredna. U praksi referentna površina iznosi dvije tisuće metara kvadratnih kao najpovoljnija pa je indeks u rasponu do dvadeset posto (indeks u rasponu: 0,8-1,2).

Kultura zemljišta utvrđena je prema katastarskom operatu gdje se sva zemljišta klasificiraju prema kulturama i načinu korištenja: oranica, vrt, voćnjak, maslinik, šuma, Kultura procjembenog zemljišta utvrđuje se prema stvarnom stanju u naravi na dan očevida te višu cijenu postižu zemljišta višeg boniteta. Obzirom da se radi u ovom slučaju o zemljištu po kulturi pašnjak (neobrađivo zemljište) cijena zemljišta relativno

je niska iz razloga jer na tom zemljištu nije ništa zasađeno, a nalazi se u blizini maslinika te je isto pogodno za sadnju maslina što svakako traži veći nivo ulaganja. Indeks za procjenu vrijednosti kreće se u rasponu od deset posto (indeks u rasponu 0,9-1,1).

Konfiguracija terena označava njegovu pristupačnosti ili ne pristupačnost te njegovu ekspoziciju i položajne pogodnosti. Najvišu cijenu postižu zemljišta kojima je konfiguracija terena ravno položena i pristupačna, nešto niži cjenovni razred postižu zemljišta na blagoj kosini. U najnižem cjenovnom razredu su zemljišta na padini i terasasta zemljišta. Indeks cijena za konfiguraciju terena kreće se u rasponu do trideset posto (indeksu rasponu od 0,7-1,3).

Tereti ograničenja predstavljaju terete kojima je opterećeno zemljište u najčešćem slučaju je to teret uspostavom prava služnosti radi osnivanja nužnog prolaza kada vlasnik da bi došao do svog zemljišta mora proći preko okolnih zemljišta. U praksi tereti ograničenja najčešći su na zemljištima unutar granica građevinskog područja. U ovom slučaju tereta ograničenja nema te se ne umanjuje vrijednost zemljišta.

Indikator vrijednosti predstavlja opći dojam nekretnine koja se procjenjuje u odnosu na usporedne nekretnine. Iz tablice je vidljivo da je naknada za izvlašteno zemljište utvrđena u iznosu od 22,41 kn/m<sup>2</sup> odnosno 16.988,55 kn za cijelo zemljište.

Tablica 4. Izračun naknade za maslinik u postupcima izvlaštenja

| K.Č.   | Površina izvlaštenja u m <sup>2</sup> | Broj maslina | Materijalna vrijednost stabla u punoj rodosti | Nedovršena proizvodnja f (0-1) | Ukupno      |
|--------|---------------------------------------|--------------|---|--------------------------------|-------------|
| 7481/3 | 334                                   | 10           | 2.750,00 kn                                   | 0,3                            | 8.250,00 kn |

Izvor: Izradio autor prema podacima <https://geoportal.dgu.hr> i <https://www.savjetodavna.hr>

U Tablici 4 prikazan je primjer izračuna naknade za maslinik u postupcima izvlaštenja. Stupac jedan označava predmetnu katastarsku česticu nad kojom se provodi postupak izvlaštenja (parcela u pojasu novog zahvata). Stupac dva prikazuje površinu izvlaštenja dobivena iz geodetskog elaborata. Broj maslina na zemljištu koje je predmet izvlaštenja nalazi se u stupcu tri, a utvrđen je prebrojavanjem maslina na licu mjesta u prisutnosti stranke prema geodetskom elaboratu. Stupac četiri označava materijalnu vrijednost masline u punoj rodosti dobivena je uvidom u projekte osnivanja i formiranja maslinika. Stupac pet predstavlja faktor sadašnjeg stanja maslina (0,1-1, sadnica puna

rodnost). Puna rodnost maslina je u dvanaestoj godini (Brzica, 1982.), a zatečene masline su starije sadnice u četvrtoj godini starosti na temelju podataka o sadnji iz ARKODA i očevida na licu mjesta (Slika 3).



Slika 3 Mladi maslinik prije izvlaštenja

Izvor: Geodetski elaborat Selce 2021

Ukupna naknada u stupcu šest za izvlašteni maslinik sastoji se od umnoška broja maslina (stupac 3), vrijednosti masline u punoj rodности (stupac 4) i faktora sadašnjeg stanja (stupac 5). Nadalje u ovom postupku zanemarena je vrijednost vezivnih stupova za masline jer se uklanjaju u 4-5-oj godini i upotrebljavaju kod sadnje novog nasada. Ovako utvrđena naknada u prekidu proizvodnje dovoljna je ne samo za izradu novog maslinika već i za naknadu izgubljene zarade koja bi se ostvarila da maslinik nije uništen.

## 4. ZAKLJUČAK

U završnom radu obrazložen je i razrađen i postupak izvlaštenja od zahtjeva investitora za pokretanje postupka. Obradene su dvije vrste vještačenja: procjembeni elaborat kojim se utvrđuje vrijednost poljoprivrednog zemljišta primjenom propisane metodologije i vještački nalaz kojima se utvrđuje vrijednost biljne sastojine te njihove kombinacije. Od oblika izvlaštenja navedena su dva osnovna oblika potpuno izvlaštenje kojim se mijenja vlasništvo i nepotpuno izvlaštenje kojim se ne mijenja vlasništvo, ali se ograničava korištenja zemljišta od strane vlasnika. Svrha navedenog je utvrđivanje visine naknade koje pripadaju vlasnicima zemljišta u postupku izvlaštenja. Te su prikazana dva primjera izračuna naknade vlasniku za izvlaštenje. Na kraju, ovaj rad specifičan je i vrlo kompleksan jer obrađuje specifičnu temu u kojoj se susreću razni akteri od vlasnika zemljišta, investitora, uprave i vještaka.

## 5. POPIS LITERATURE

1. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 123/2015-2336), [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_11\\_123\\_2336.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_11_123_2336.html) (14.06.2022.)
2. Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016): Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina. Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb.
3. Hrvatska narodna banka, dostupno na: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena> (20.7.2022.)
4. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, eNekretnine, dostupno na: <https://nekretnine.mgipu.hr/> (20.7.2022.)
5. Ministarstvo poljoprivrede (2019), dostupno na: <https://www.savjetodavna.hr/wp-content/uploads/2019/01/PodizanjeNovihNasadaMaslina-1.pdf> (14.06.2022.)
6. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_07\\_78\\_1491.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html) (15.06.2022.)
7. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19, 57/22), dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/133/Zakon-o-poljoprivrednom-zemlji%C5%A1tu> (15.7.2022.)
8. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015-2060), dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_10\\_105\\_2060.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_10_105_2060.html) (15.7.2022.)
9. Brzica, K. (1982): Praktično voćarstvo za svakoga. 4. izdanje, Glas, Banja Luka.