

Temeljem čl. 12. st 1. alineja 1. i čl. 50. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15 – dalje u tekstu: ZPVN), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba (dalje u tekstu: povjerenstvo), na 12. sjednici održanoj 26. ožujka 2025. donosi

MIŠLJENJE

o vrijednosti poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu na području Grada Zagreba

1. Vrijednost poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu na području Grada Zagreba unutar GUP-a grada Zagreba određuje se kao vrijednost pogodnog poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 35 €/m².

2. Vrijednost poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu na području Grada Zagreba unutar GUP-a Sesveta određuje se kao vrijednost pogodnog poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 20 €/m².

3. Vrijednost poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu na području Grada Zagreba izvan GUP-a grada Zagreba i GUP-a Sesveta određuje se kao vrijednost pogodnog poljoprivrednog zemljišta temeljem pribavljenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina.

4. Ovo mišljenje primjenjuje se na procjembene elaborate s danom vrednovanja nakon donošenja ovog mišljenja.

O b r a z l o ž e n j e

Uz točku 1. mišljenja

Čl. 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19 – dalje u tekstu: ZOIN) propisano je da se nekretnina može izvlaštiti kada je to potrebno radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske. Čl. 50. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da se iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta. Čl. 4. st. 1. podst. 21. ZPVN-a propisano je da su namjena površina (u predmetnom slučaju poljoprivredno zemljište) te kategorija zemljišta obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine. Čl. 10. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15 – dalje u tekstu: Pravilnik) propisano je da se prema obilježju kategorije (4. kategorija) poljoprivredno zemljište razvrstava u dvije potkategorije, a poimence u poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje (kategorija 4.1.) te na pogodna poljoprivredna zemljišta (kategorija 4.2.) čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta (u pravilu kategorije 4.1.). U pogodna poljoprivredna zemljišta ubrajaju se posebice zemljišta u blizini područja koja su već urbanistički uređena ili za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj te zemljišta čiji način korištenja nije vezan za poljodjelstvo. Budući da se izvlaštenje provodi u prvome redu radi izgradnje građevina ili izvođenje radova, da ukupni iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, da vrijednost

poljoprivrednog zemljišta znatno ovisi o kategoriji zemljišta te da se poljoprivredno zemljište može razvrstati u jednu od dvije kategorije, razvidno je da se termin „poljoprivredno zemljište“ iz čl. 40. st. 4. ZPVN-a odnosi upravo na pogodna poljoprivredna zemljišta (kategorija 4.2.) koja su najsličnija zemljištima namijenjenim izgradnji građevina ili izvođenju radova iz čl. 2. ZOIN-a.

Nadalje, temeljem čl. 77. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23 - dalje u tekstu: ZPU) donesen je GUP grada Zagreba za područje naselja tj. za područje unutar kojeg se ne nalazi poljoprivredno zemljište. U slučaju da je ukupan iznos naknade za izvlaštenu nekretninu, na području unutar spomenutog GUP-a, manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta ili čak negativan, temeljem čl. 50. st. 4. ZPVN-a valjalo bi ishoditi izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za pogodno poljoprivredno zemljište premda se izvlaštena nekretnina ne nalazi na poljoprivrednom zemljištu. Ova zakonska odredba je vodila do izdavanja izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena za pogodno poljoprivredno zemljište na različitim područjima izvan spomenutog GUP-a, s različitim kupoprodajnim cijenama, što je vodilo do različitih vrijednosti pogodnog poljoprivrednog zemljišta odnosno do neujednačenosti prakse prilikom utvrđivanja vrijednosti pogodnog poljoprivrednog zemljišta kao minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu. Osim toga, ukupan iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu utvrđuje se tek na kraju izrade procjemenog elaborata pa, u slučaju da je iznos manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta ili čak negativan, potrebno je ishoditi dodatni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od upravnog tijela, što zahtijeva dodatno vrijeme od procjenitelja i dodatan administrativni napor za upravno tijelo odnosno nije u skladu s načelom ekonomičnosti postupka. Kako bi se ujednačila praksa utvrđivanja minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu i poštivalo načelo ekonomičnosti postupka, analizirane su poredbene transakcije pogodnim poljoprivrednim zemljištem iz zbirke kupoprodajnih cijena za godinu 2023. i 2024., iz cjenovnih blokova koji se nalaze neposredno uz područje GUP-a grada Zagreba. Nakon isključivanja transakcija pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti, temeljem preostale 24 transakcije, u rasponu od 27,11 – 48,48 €/m², izračunata je vrijednost poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu od 35,00 €/m², što je povećanje od 29,63 % u odnosu na prethodno objavljenu jedinstvenu vrijednost za područje GUP-a grada Zagreba iz godine 2023.

Uz točku 2. mišljenja

Po analogiji s točkom 2. mišljenja analizirane su poredbene transakcije pogodnim poljoprivrednim zemljištem iz zbirke kupoprodajnih cijena za godinu 2023. i 2024., iz cjenovnih blokova koji se nalaze neposredno uz područje GUP-a Sesveta. Nakon isključivanja transakcija pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti, temeljem preostalih 13 transakcija, u rasponu od 17,50 – 24,40 €/m², izračunata je vrijednost poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu od 20,00 €/m², što je povećanje od 33,33 % u odnosu na prethodno objavljenu jedinstvenu vrijednost za područje Sesveta iz godine 2023.

Uz točku 3. mišljenja

Na području Grada Zagreba izvan GUP-a grada Zagreba i GUP-a Sesveta raspoloživ je dovoljan broj kupoprodajnih cijena pogodnog poljoprivrednog zemljišta u neposrednoj blizini nekretnine koja je predmet potpunog izvlaštenja. Stoga se u slučaju da je ukupan iznos naknade za izvlaštenu nekretninu manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta ili čak negativan, temeljem čl. 50. st. 4. ZPVN-a ishodit će se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za pogodno poljoprivredno zemljište i utvrditi minimalni iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu temeljem tako pribavljenih podataka.

Uz točku 4. mišljenja

Mišljenje se primjenjuje na procjembene elaborate s danom vrednovanja nakon donošenja ovog mišljenja kako bi se izbjegla njegova retroaktivna primjena budući je dan vrednovanja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (čl. 4. st. 1. podst. 5. ZPVN-a) a u postupcima izvlaštenja dan vrednovanja je trenutak u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje tj. trenutak koji je mjerodavan za tržišnu vrijednost izvlaštene nekretnine (čl. 51. st. 1. ZPVN-a).

KLASA: 940-01/25-008/1
URBROJ: 251-11-31/01-25-2
Zagreb, 26. ožujka 2025.

PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
GRADA ZAGREBA

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta