

Početna cijena (PC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom izračunava se na temelju formule:

$$PC = JC \times P$$

gdje je:

PC – početna cijena u kunama

JC – jedinična cijena/ha u kunama

P – površina u ha

Katastarske kulture zemljišta za utvrđivanje početne cijene su:

- oranice, vrtovi, voćnjaci, vinogradi i maslinici,
- livade,
- pašnjaci,
- trstici, močvare i neplodno,

Ako pojedine katastarske općine nisu navedene u tablici 1. iz članka 3. stavka 1. ovoga Pravilnika, jedinična cijena za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države utvrđuje se prema jediničnoj cijeni za susjednu katastarsku općinu koja ima najvišu jediničnu cijenu.

Tržišna cijena (**TC**) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom je vrijednost koja se utvrđuje korekcijom početne cijene (**PC**) sa faktorima pogodnosti (**Fp**) i faktorom uređenosti (**Fu**) poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

Faktori imaju sljedeće vrijednosti:

FAKTOR	VRIJEDNOST
F_l faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45
F_r faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40
F_{vp} faktor veličine i oblika površine	0,00 – 0,40
F_{pp} faktor ponude i potražnje	0,00 – 0,30
F_u faktor uređenosti nekretnine	0,50 – 1,40

Faktori pogodnosti (**Fp**) su:

- faktor lokacije, prometne povezanosti (**FI**), ovisi o makro i mikro lokaciji, prostoru glede blizine naselja i postojeće infrastrukture i slično,
- faktor razvojne mogućnosti (**Fr**), ovisi o mogućnosti, pogodnosti organiziranja različitih načina korištenja poljoprivrednog zemljišta (ratarstvo, voćarstvo, vinogradarstvo, povrtlarstvo, hortikultura i slično),
- faktor veličine i oblika površine (**Fvp**), ovisi o veličini i geometrijskom obliku poljoprivrednog zemljišta,
- faktor ponude i potražnje (**Fpp**), ovisi o ponudi i potražnji u posljednjih godinu dana na tržištu poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj općini.

Faktor uređenosti (**Fu**) ovisi o sadašnjem načinu korištenja i uređenosti poljoprivrednog zemljišta.

Tržišna cijena (**TC**) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnim pogodbom utvrđuje se na temelju početne cijene (**PC**) i izračunom vrijednosti faktora iz članka 5. ovoga Pravilnika na temelju formule:

$$\mathbf{TC = PC \times (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu}$$

Utvrđena tržišna cijena (**TC**) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnim pogodbom uvećava se za vrijednost višegodišnjih nasada i objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

Ako Agencija utvrdi da je trenutna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta na području jedinice područne (regionalne) samouprave veća od utvrđene tržišne cijene (**TC**) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnim pogodbom sukladno odredbama članka 6. Pravilnika, može za utvrđivanje tržišne cijene (**TC**) koristiti faktor lokacije i prometne povezanosti (**FI**) i faktor ponude i potražnje (**Fpp**) bez ograničenja gornje vrijednosti.

Obavijest o podnesenom valjanom zahtjevu za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnim pogodbom Agencija objavljuje na oglasnoj ploči jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba, na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi i na mrežnoj stranici Agencije.

Ako je više osoba podnijelo valjani zahtjev za prodaju istog poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnim pogodbom do obavijesti iz stavka 1. ovoga članka, odnosno u roku od 15 dana od te obavijesti, kupac se utvrđuje javnim nadmetanjem, sukladno Pravilniku o postupku javnog nadmetanja za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja na javnom pozivu za dodjelu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup i zakup za ribnjake (»Narodne novine«, broj 120/2013).

Zahtjev je valjan ako zainteresirana osoba dostavi Agenciji dokaz o ispunjavanju uvjeta iz članka 50. stavka 1. Zakona.