



**STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
MGIPU 2017.**

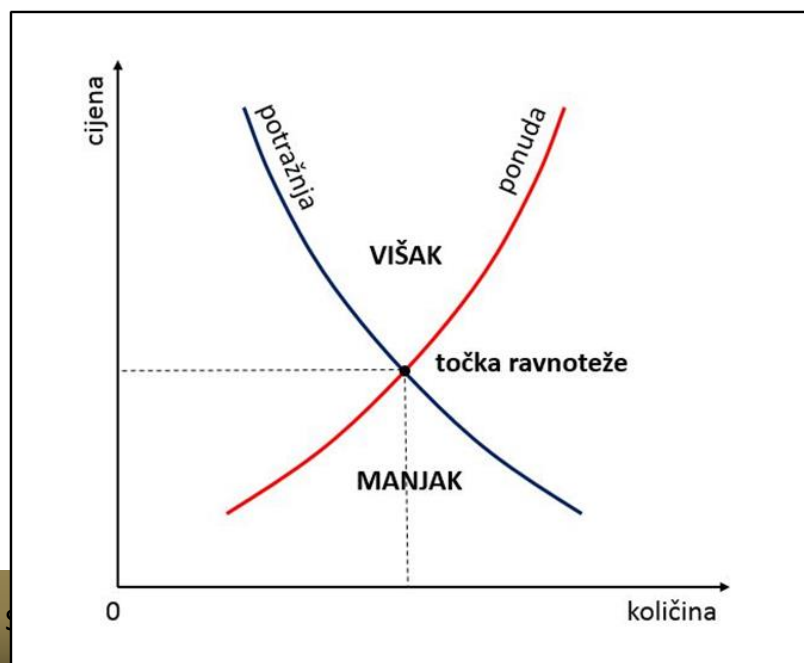
**Procjena vrijednosti nekretnina
u postupcima izvlaštenja i prijenosu zemljišta
u vlasništvo JLP(R)S**

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik



Uvod

- Svaka procjena je samo procjena.
- Procjene vrijednosti nekretnina provode se uz pomoć tržišnih modela koji **propisanim pretpostavkama i matematičkim izrazima simuliraju ponašanje tržišta**. Navedeno se posebno odnosi na masovne procjene vrijednosti nekretnina, gdje je uvriježen pojam u teoriji i praksi „izrada modela za procjenu vrijednosti nekretnina“, kao i u postupcima izvlaštenja.





Kako odrediti tržišnu vrijednost nekretnine za koju ne postoji tržište?

- **Površina javne namjene** je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, nerazvrstane ceste, ulice, biciklističke staze, pješačke staze i prolazi, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.) (ZOPU čl.3. st.1. t.27. NN 153/13)
- **Tržišni model** je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina (ZPVN čl.4. st.1. t.40.)



Pojmovi koji se koriste u izgradnji tržišnog modela:

- posljedični gubitci
- posljedični dobitci
- dan vrednovanja i dan kakvoće
- načelo prethodnog učinka

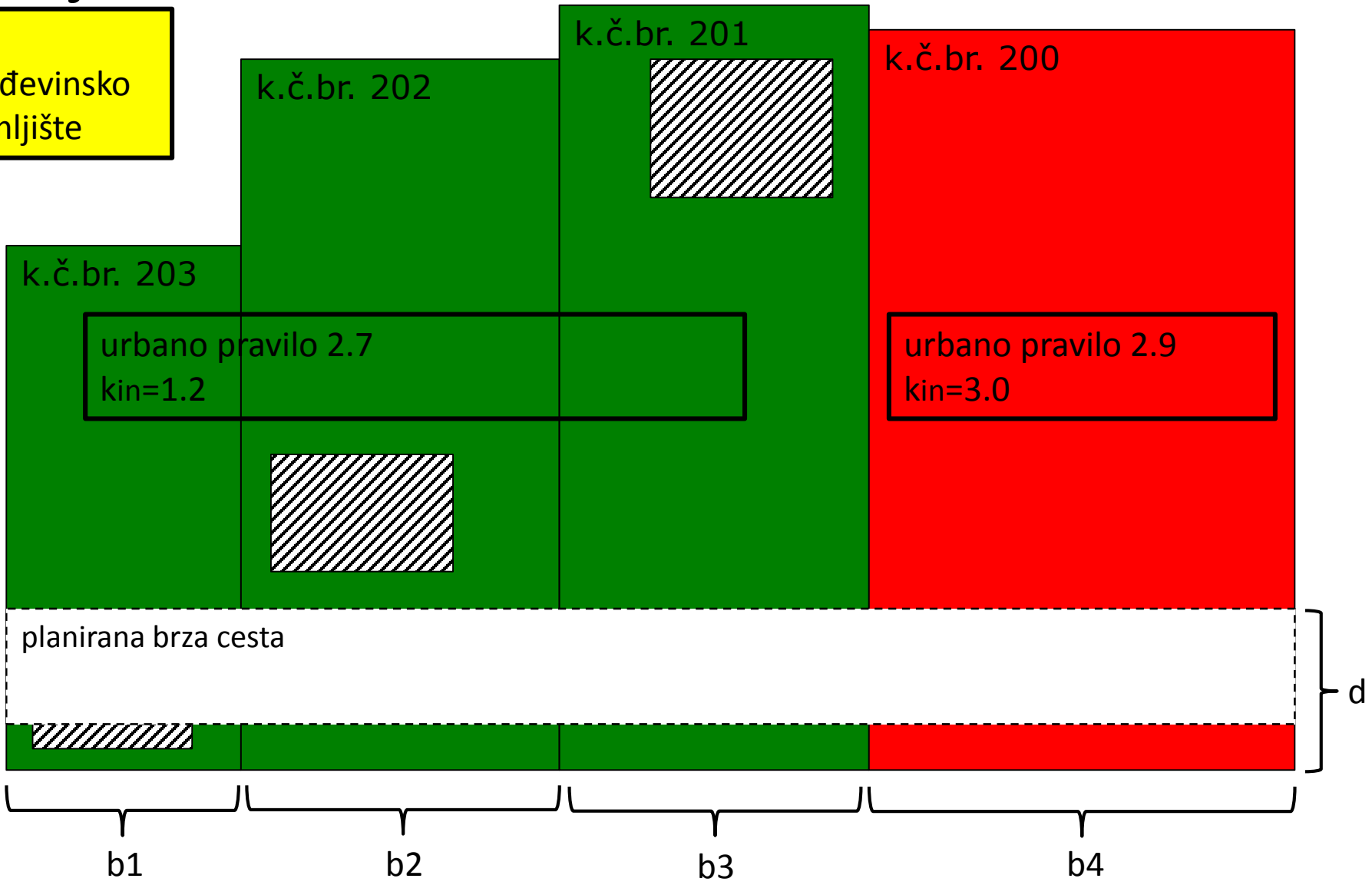
Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (**načelo prethodnog učinka**) (ZPVN čl.4. st.1. t.43.).

Uz pomoć tržišnih modela simulira se ponašanje racionalnog prodavatelja i racionalnog kupca na tržištu nekretnina.

GUBITKE I DOBITKE JE POTREBNO OBRAZLOŽITI!

Slučaj A primjena načela prethodnog učinka

sve
građevinsko
zemljište



Slučaj B primjena načela prethodnog učinka

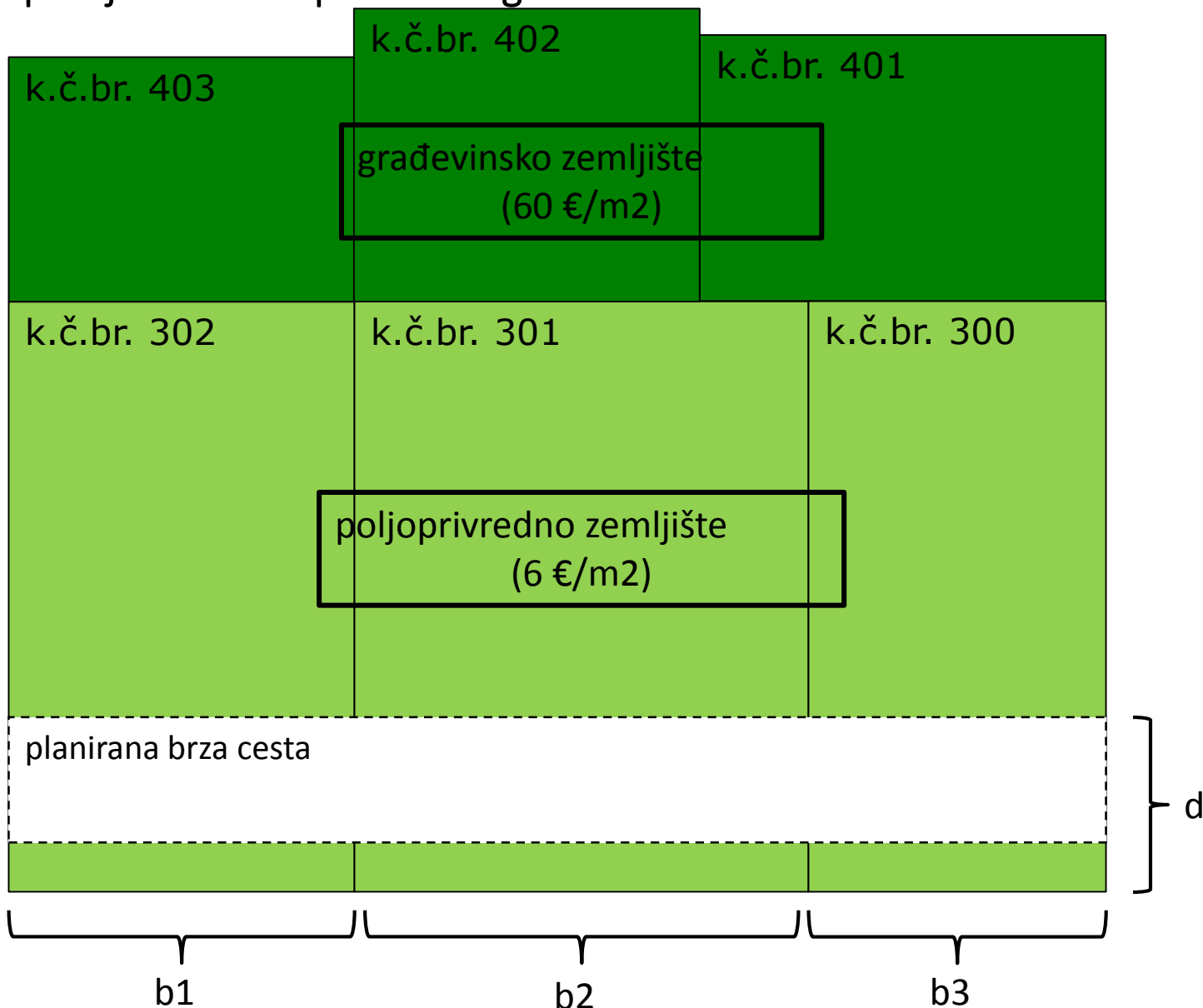
Napomena:

U slučaju A i B primjenjuje se načelo prethodnog učinka.

Sve drugo bilo bi pogrešno i diskriminirajuće, jer metodologija mora vrijediti jednako u urbanoj i ruralnoj sredini.

Naknada za oduzeto zemljište se određuje prema prethodnoj kakvoći i današnjoj tržišnoj vrijednosti za tu kakvoću.

Navedeni postupak vodi do tržišne naknade za izvlaštenu nekretninu.



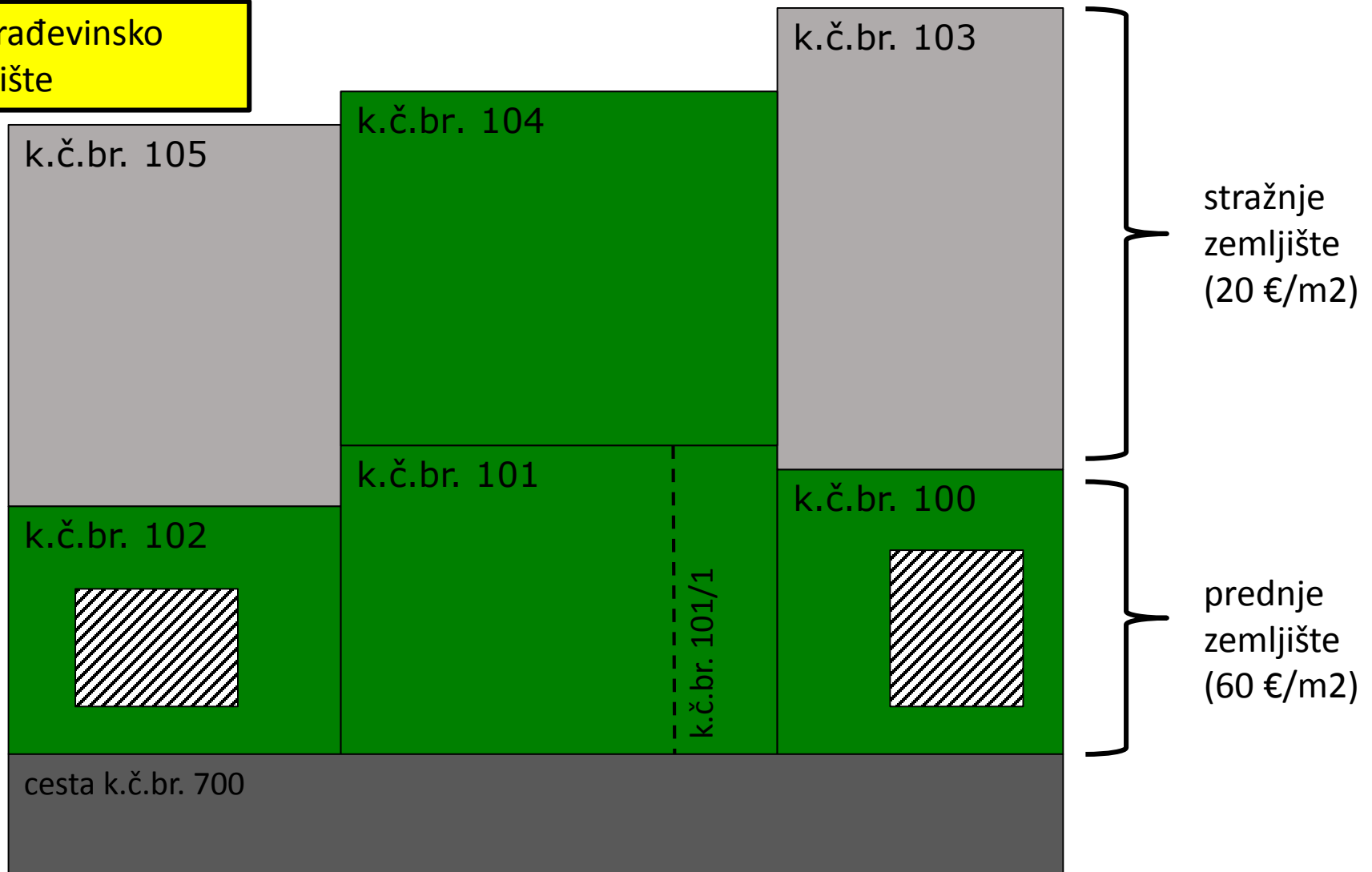


Osnove upravljanja prostorom

- Osnovica za određivanje namjene zemljišta je **prostorni plan**.
- Prostorni plan je **propis** koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela.
- **Svaki zahvat u prostoru provodi se u skladu s prostornim planom**, odnosno u skladu s aktom za provedbu prostornog plana i posebnim propisima, osim ukoliko nije drugačije propisano u ZOPU. (čl. 114. ZOPU)
- Prostornim uređenjem **osiguravaju se uvjeti za korištenje (gospodarenje), zaštitu i upravljanje prostorom Republike Hrvatske kao osobito vrijednim i ograničenim nacionalnim dobrom**, te se time ostvaruju pretpostavke za društveni i gospodarski razvoj, zaštitu okoliša i prirode, vrsnoću gradnje i racionalno korištenje prirodnih i kulturnih dobara. (čl. 2. ZOPU)

Slučaj C

sve građevinsko
zemljište





Zaključno

- **Tržišni model** je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište.
- Načelo prethodnog učinka jest **čuvar vrijednosti nekretnine**.
- Posebni načini procjena vrijednosti nekretnina zavrijeđuju **posebnu pažnju** zbog:
 1. posebno osjetljivo prisilno raspolaganje tuđim vlasništvom uređeno je Ustavom RH i načelima Europskog suda za ljudska prava (presuda c. RH)
 2. dugogodišnje podnormirano stanje u RH dopuštalo je veliku kreativnost u tom dijelu

Zahvaljujem na pažnji, pitanja...