

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

# **PRIMJERI PROCJENE NAKNADE ZA IZVLAŠTENE NEKRETNINE**

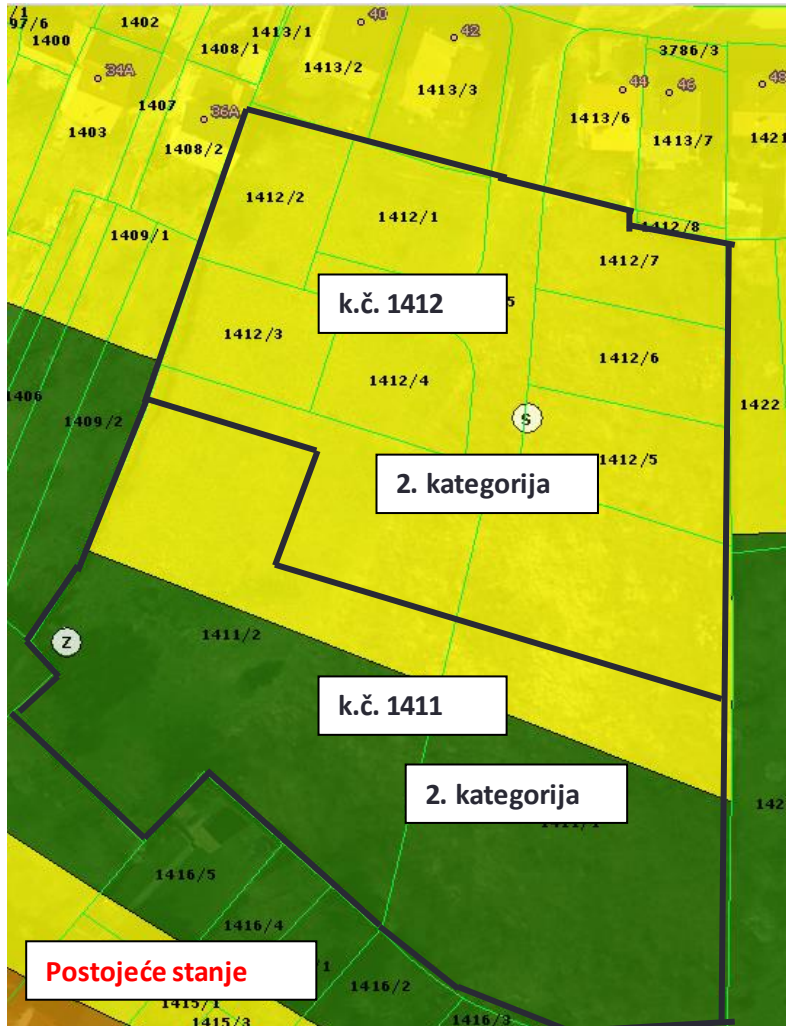
---

**Maja Širić, mag. ing. geod.i geoinf.**  
stručna savjetnica za vrednovanje nekretnina  
Gradski ured za imovinsko – pravne poslove i imovinu Grada Zagreba

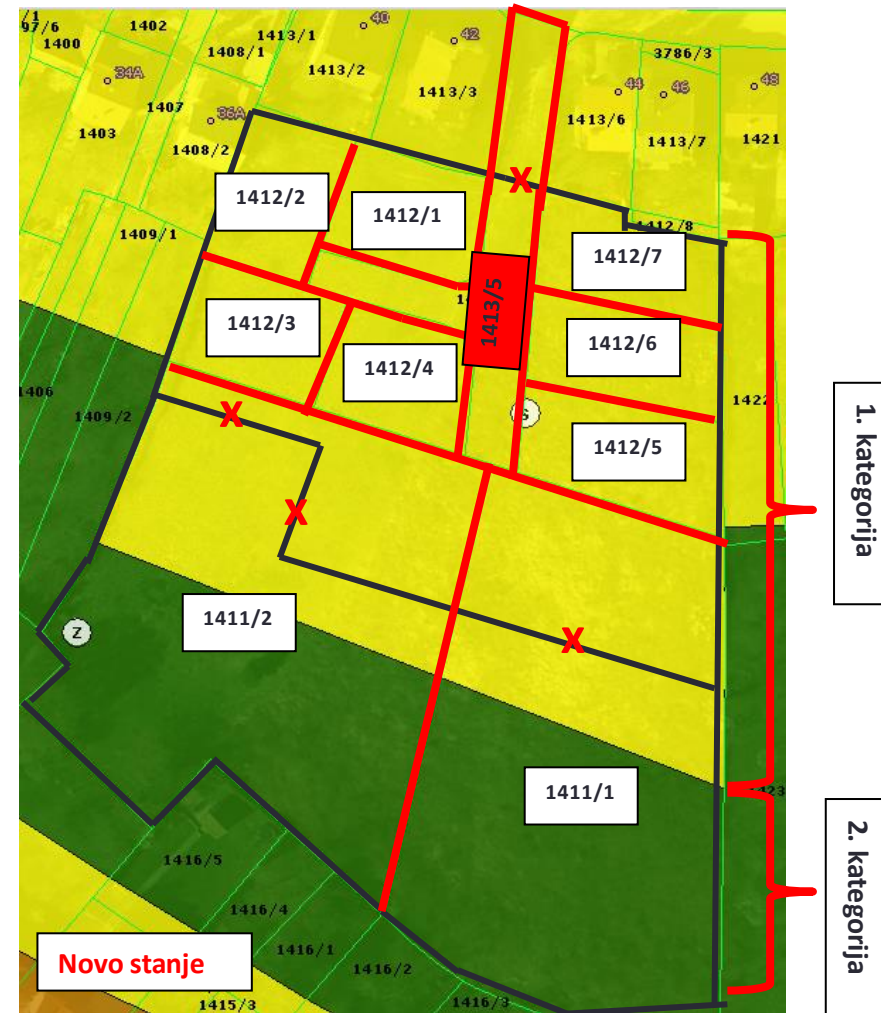
# Procjena naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu

$$\begin{aligned} & \text{NAKNADA ZA POTPUNO} \\ & \text{IZVLAŠTENU NEKRETNINU} = \\ & \text{NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA} \\ & \quad + \\ & \quad \text{POSLJEDIČNI GUBITCI} \\ & \quad - \\ & \quad \text{POSLJEDIČNI DOBITCI} \end{aligned}$$

# 1. Nastanak pristupne prometnice prema lokacijskoj dozvoli



Slika 1. Stanje prije izdavanja LD i parcelacije



Slika 2. Stanje nakon izdavanja LD i parcelacije

- **PREDMET PROCJENE:** k.č.1413/5, P=1.127 m<sup>2</sup>
- **DAN VREDNOVANJA:** 26. listopada 2017.
- **DAN KAKVOĆE:** dan prije izdavanja Lokacijske dozvole
  
- **NAMJENA PREMA NAČELU  
PRETHODNOG UČINKA:** S – stambena namjena  
(prema važećem GUP-u u skladu s kojima je izdana LD)
  
- **MOGUĆNOSTI GRADNJE PREMA  
NAČELU PRETHODNOG UČINKA:** ki=0,6  
(prema važećem GUP-u u skladu s kojima je izdana LD)
  
- **KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PREMA  
NAČELU PRETHODNOG UČINKA:** 2.

## 1. NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA

- JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA: 100 €/m<sup>2</sup> (utvrđena poredbenom metodom prema definiranim obilježjima)
- **IZNOS NAKANDE: 1.127 m<sup>2</sup> X 100 €/m<sup>2</sup> = 112.700 €**

## 2. POSLJEDIČNI GUBITCI = 0

## 3. POSLJEDIČNI DOBITCI

Nastaje 9 novih građevinskih parcela 1. kategorije!

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA 1. KATEG.: 125 €/m<sup>2</sup>

RAZLIKA U VRIJEDNOSTI IZMEĐU KATEGORIJA: 25€/m<sup>2</sup>

- IZRAČUN POSLJEDIČNIH DOBITAKA:

ZEMLJIŠTE	Površina na kojoj nastaju posljedični dobitci (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENI IZNOS POSLJEDIČNIH DOBITAKA
k.č. 1412/1	605,00	15.125,00 €
k.č. 1412/2	625,00	15.625,00 €
k.č. 1412/3	610,00	15.250,00 €
k.č. 1412/4	605,00	15.125,00 €
k.č. 1412/5	755,00	18.875,00 €
k.č. 1412/6	655,00	16.375,00 €
k.č. 1412/7	603,00	15.075,00 €
k.č. 1411/1	2.613,00	65.325,00 €
k.č. 1411/2	2.223,00	55.575,00 €
<b>Ukupno:</b>		<b>232.350,00 €</b>

## NAKNADA ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU =

$$112.700 \text{ €} + 0 \text{ €} - 232.350 \text{ €} = \mathbf{-119,650 \text{ €}}$$

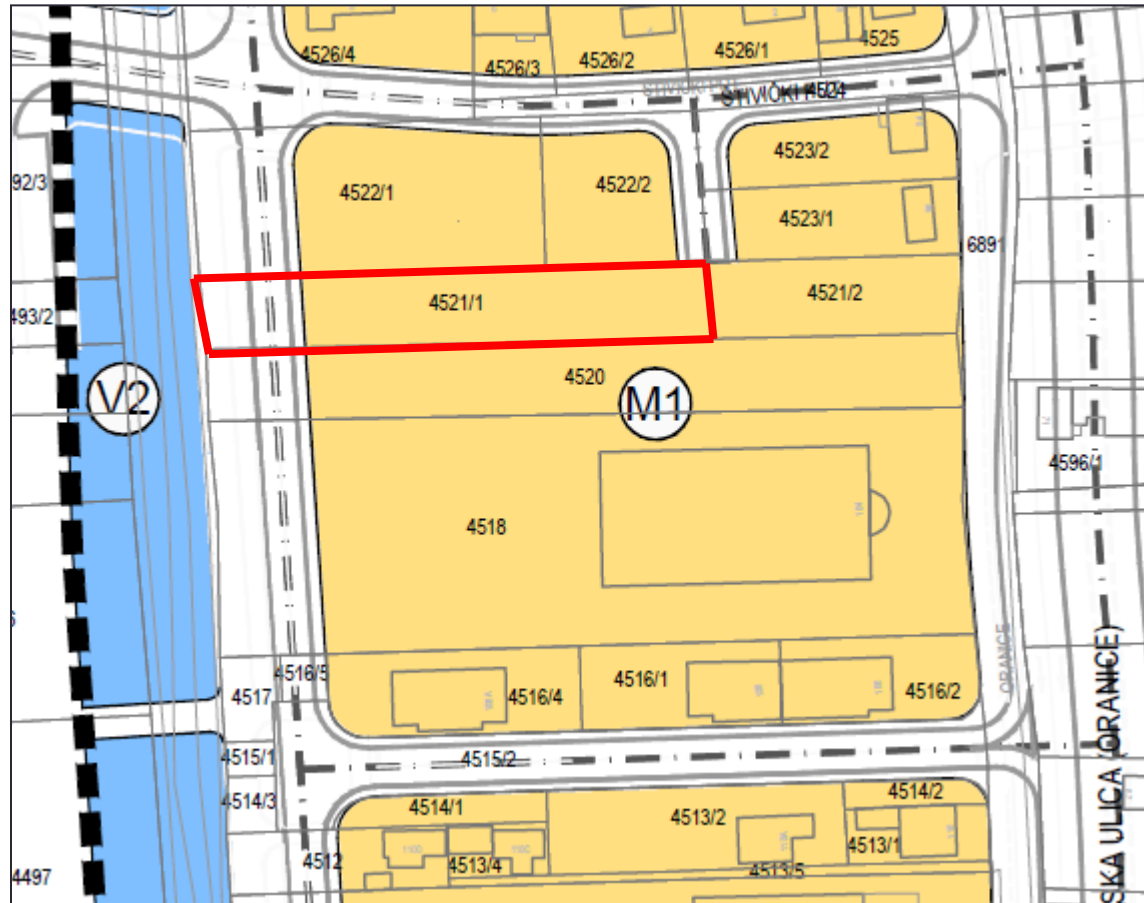
- Prema čl. 50. st. 4. ZPVN-a iznos nakande ne može biti manji od vrijednosti poljoprovrednog zemljišta, te u takvom slučaju procjenitelj utvrđuje poredbenom metodom tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta u najbližoj okolini (zatraži novi izvadak iz zbirke kp cijena!)

JEDINIČNA CIJENA

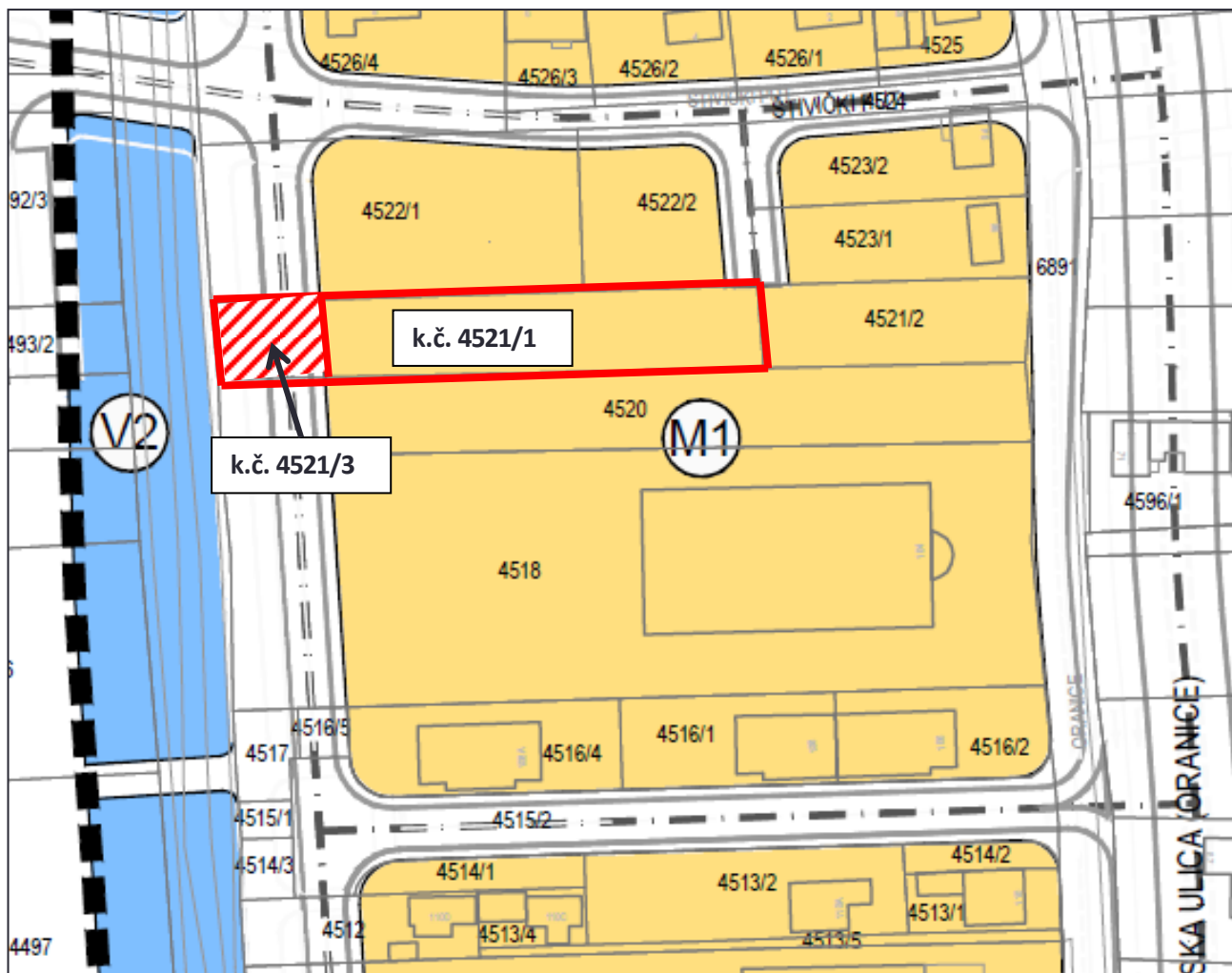
POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA: 5 €/m<sup>2</sup>

## NAKNADA ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU = 1.127 m<sup>2</sup> X 5 €/m<sup>2</sup> = 5.635 €

## 2. Nastanak prometnice prema UPU (Urbanističkom planu uređenja)

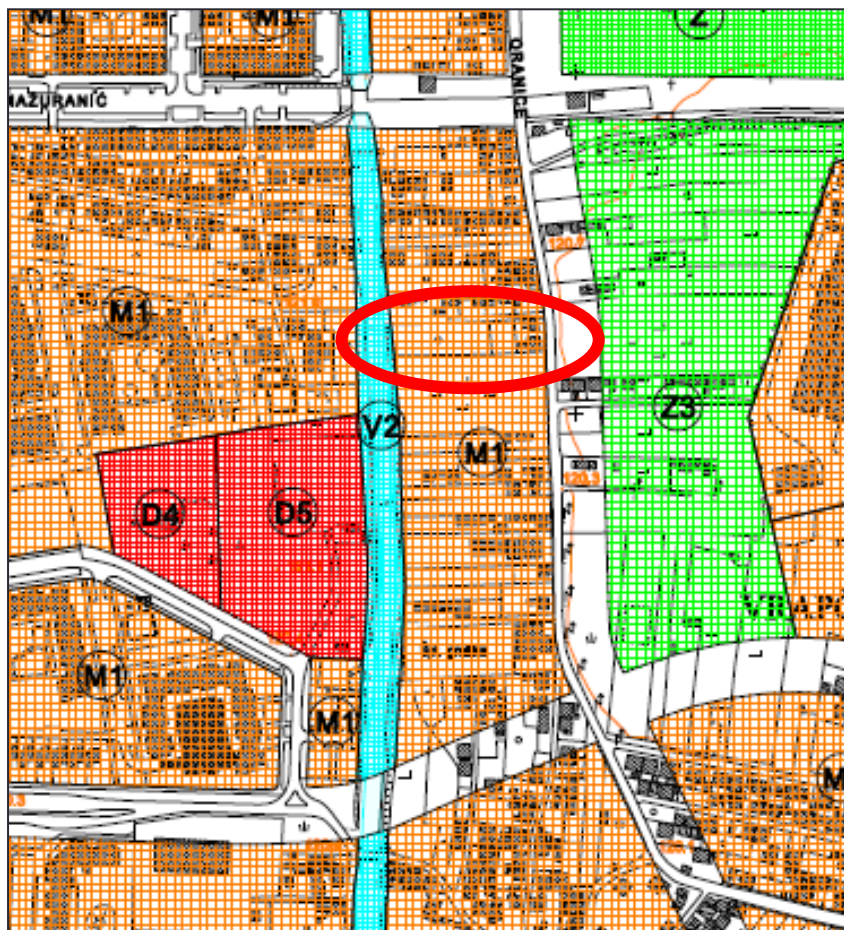




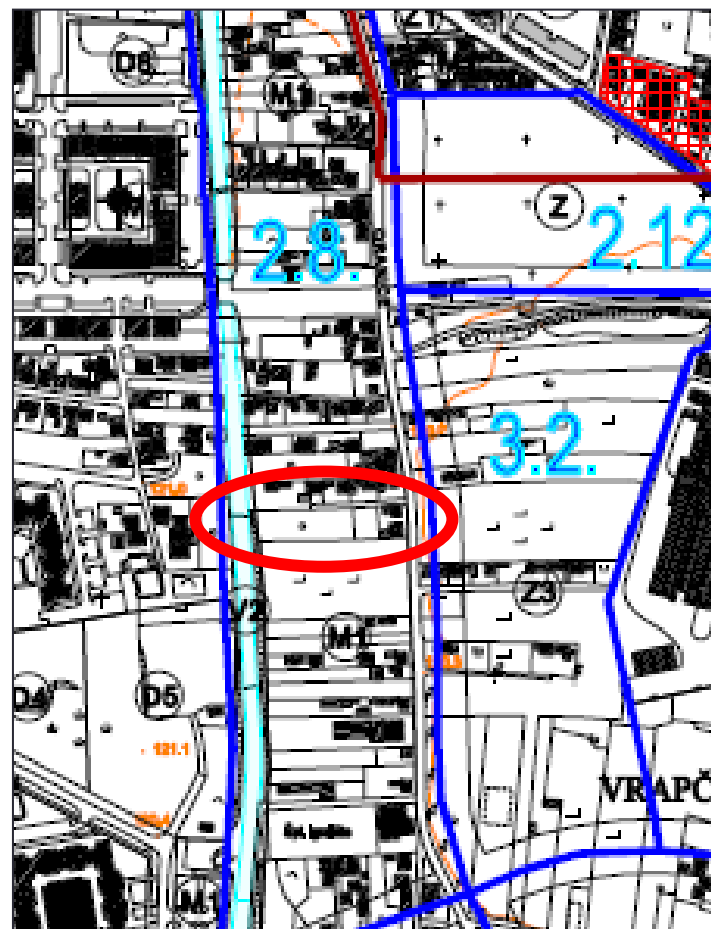


Slika 2. Parcelacija prema UPU Oranice TEP (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 21/2005)

- **PREDMET PROCJENE:** k.č.4521/3, P=160 m<sup>2</sup>
- **DAN VREDNOVANJA:** 26. listopada 2017.
- **DAN KAKVOĆE:** dan prije stupanja na snagu UPU-a (Službeni glasnik JL(R)S – npr. br. 21/2005 – 20.12. 2005.)
  
- **NAMJENA PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA:** M1 – mješovita pretežito stambena namjena (prema GUP-u važećem prije donošenja UPU-a – u prosincu 2005. godine)
  
- **MOGUĆNOSTI GRADNJE PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA:** ki=1,2 (prema GUP-u važećem prije donošenja UPU-a – u prosincu 2005. godine)
  
- **KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA: 3.**  
(u tekstualnom dijelu GUP-a u urbanom pravilu propisana obveza donošenja detaljnijeg plana)



Slika 3. Namjena prema GUP-u Grada Zagreba  
(Sl. gl. 14/2003)



Slika 4. Namjena prema GUP-u Grada Zagreba  
(Sl. gl. 14/2003)

## 1. NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA

- JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA: 80 €/m<sup>2</sup> (utvrđena poredbenom metodom prema definiranim obilježjima)
- **IZNOS NAKANDE: 160 m<sup>2</sup> X 80 €/m<sup>2</sup> = 12.800 €**

## 2. POSLJEDIČNI GUBITCI = 0

## 3. POSLJEDIČNI DOBITCI

Preostali dio zemljišta (k.č. 4521/1 površine P=660m<sup>2</sup>) prema UPU ulazi u kazetu za individualnu gradnju s propisnim parametrima, prema kojima zadovoljava sve uvjete za zemljište 1. kategorije!

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA 1. KATEG.: 188 €/m<sup>2</sup>

RAZLIKA U VRIJEDNOSTI IZMEĐU KATEGORIJA: 108 €/m<sup>2</sup>

POSLJEDIČNI DOBITCI = 660m<sup>2</sup> X 108 €/m<sup>2</sup> = 71.280 €

**NAKNADA ZA POTPUNO  
IZVLAŠTENU NEKRETNINU =**

**12.800 € + 0 € - 71.280 € = -58.480 €**

**Izračun naknade prema čl. 50. st. 4. ZPVN-a!!!  
(kao u prethodnom primjeru)**

### 3. Nastanak prometnice prema Generalnom urbanističkom planu (GUP)



Slika 1. Namjena prema važećem GUP-u Grada Zagreba



Slika 2. Parcelacija za izgradnju planirane prometnice prema LD

- **PREDMET PROCJENE:** k.č. 2502/2, P = 4.092 m<sup>2</sup>
- **DAN VREDNOVANJA:** 26. listopada 2017.
- **DAN KAKVOĆE:** dan prije ucrtavanja planirane prometnice u **Generalni urbanistički plan**
  
- **NAMJENA PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA:** –10 – servisi i skladišta  
(prema GUP-u važećem prije ucrtavanja koridora prometnice – GUP Grada Zagreba iz 1971. godine)
  
- **MOGUĆNOSTI GRADNJE PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA:** ki=1,2  
(budući u 1971. nije izrijekom propisan ki, određuje se prema današnjim urbanim pravilima za namjenu na okolnom području koja se može poistovjetiti s namjenom iz 1971.)
  
- **KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PREMA NAČELU PRETHODNOG UČINKA:** 2.



Slika 3. Prikaz procjenjivane nekretnine na GUP-u iz 1971. godine



## 1. NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA

- JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA: 90 €/m<sup>2</sup> (utvrđena poredbenom metodom prema definiranim obilježjima)
- **IZNOS NAKANDE: 4.092 m<sup>2</sup> X 90 €/m<sup>2</sup> = 368.280 €**

2. POSLJEDIČNI GUBITCI – na preostalom dijelu zemljišta (izvan prometnice) vlasnik gubi mogućnost gospodarskog korištenja u skladu s mogućnostima gradnje prema važećem GUP-u zbog oblika i veličine novoosnovanih parcela

(k.č. 2502/1 P=1.598 m<sup>2</sup> i 2502/3 P=359 m<sup>2</sup>)

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA: 90 €/m<sup>2</sup> (za namjenu, kategoriju i mogućnosti gradnje prema važećem GUP-u)

POSLJEDIČNI GUBITCI = (1.598 m<sup>2</sup> + 359 m<sup>2</sup>) X 90 €/m<sup>2</sup> = 176.130 €

3. POSLJEDIČNI DOBITCI = 0

$$\begin{aligned} & \text{NAKNADA ZA POTPUNO} \\ & \text{IZVLAŠTENU NEKRETNINU =} \\ & 368.280 \text{ €} + 176.130 \text{ €} - 0 \text{ €} = \mathbf{544.410 \text{ €}} \end{aligned}$$

# Zaključak

- Kod utvrđivanja naknade za izvlaštene nekretnine uvijek je potrebno sagledati cijelu postojeću nekretninu, a ne samo dio koji ulazi u prometnicu - novoosnovanu k.č.!
- Buduće površine javne namjene - površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (čl. 46. točka 3. ZPVN) (zemljište za školu, vrtić, bolnicu, groblje i slično)
- Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene utvrđuje se na temelju odredbi ovoga Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine! (čl. 49. ZPVN)