



SPECIJALISTIČKI WEBINAR PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Induktivne i deduktivne metode za utvrđivanje plana približnih vrijednosti zemljišta Značaj plana te uloga izvotka iz plana približnih vrijednosti zemljišta

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta

Viši stručni savjetnik pročelnice

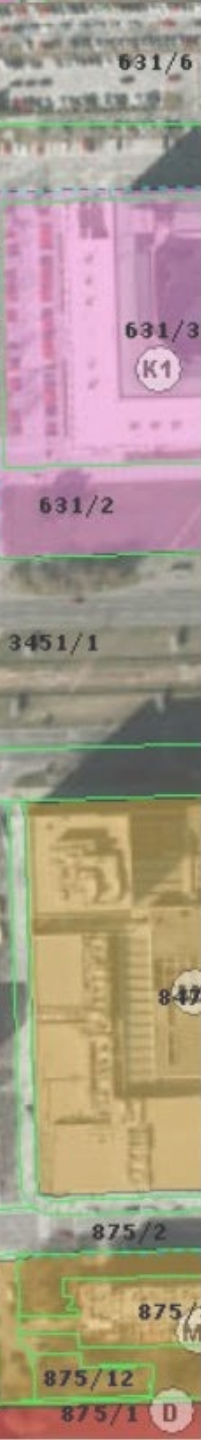
Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove

Zagreb, lipanj 2020.

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta - Specijalistički webinar Procjena
vrijednosti nekretnina

SADRŽAJ

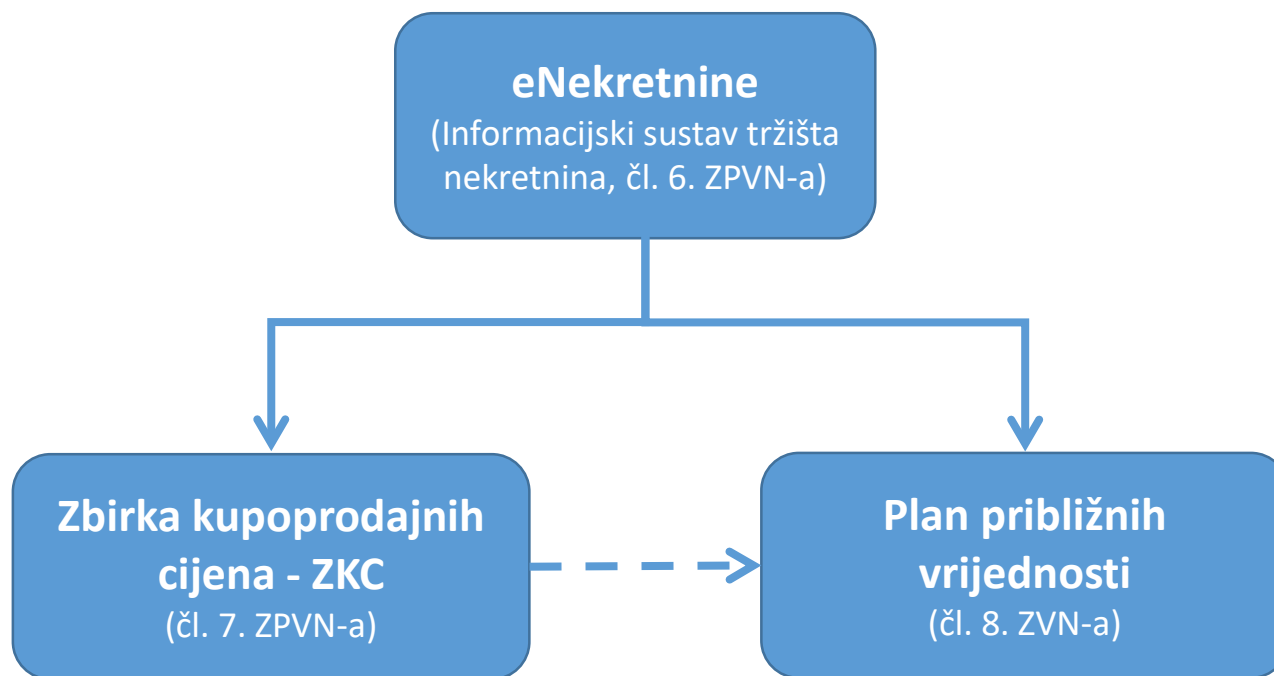
1. Uvod
2. Plan približnih vrijednosti u odnosu na eNekretnine
3. Tumač znakova u planu približnih vrijednosti zemljišta
4. Obilježja uзор-čestice na planu približnih vrijednosti zemljišta
5. Induktivne i deduktivne metode za utvrđivanje približne vrijednosti zemljišta
6. Kako se općenito mogu utvrditi približne vrijednosti zemljišta?
7. Kako se uz dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena zemljišta mogu utvrditi približne vrijednosti zemljišta?
8. Kako se bez poredbenih kupoprodajnih cijena zemljišta mogu utvrditi približne vrijednosti zemljišta?
9. Čemu služe približne vrijednosti zemljišta?
10. Koja je svrha izvotka iz plana približnih vrijednosti zemljišta?
11. Zaključak



1. Uvod

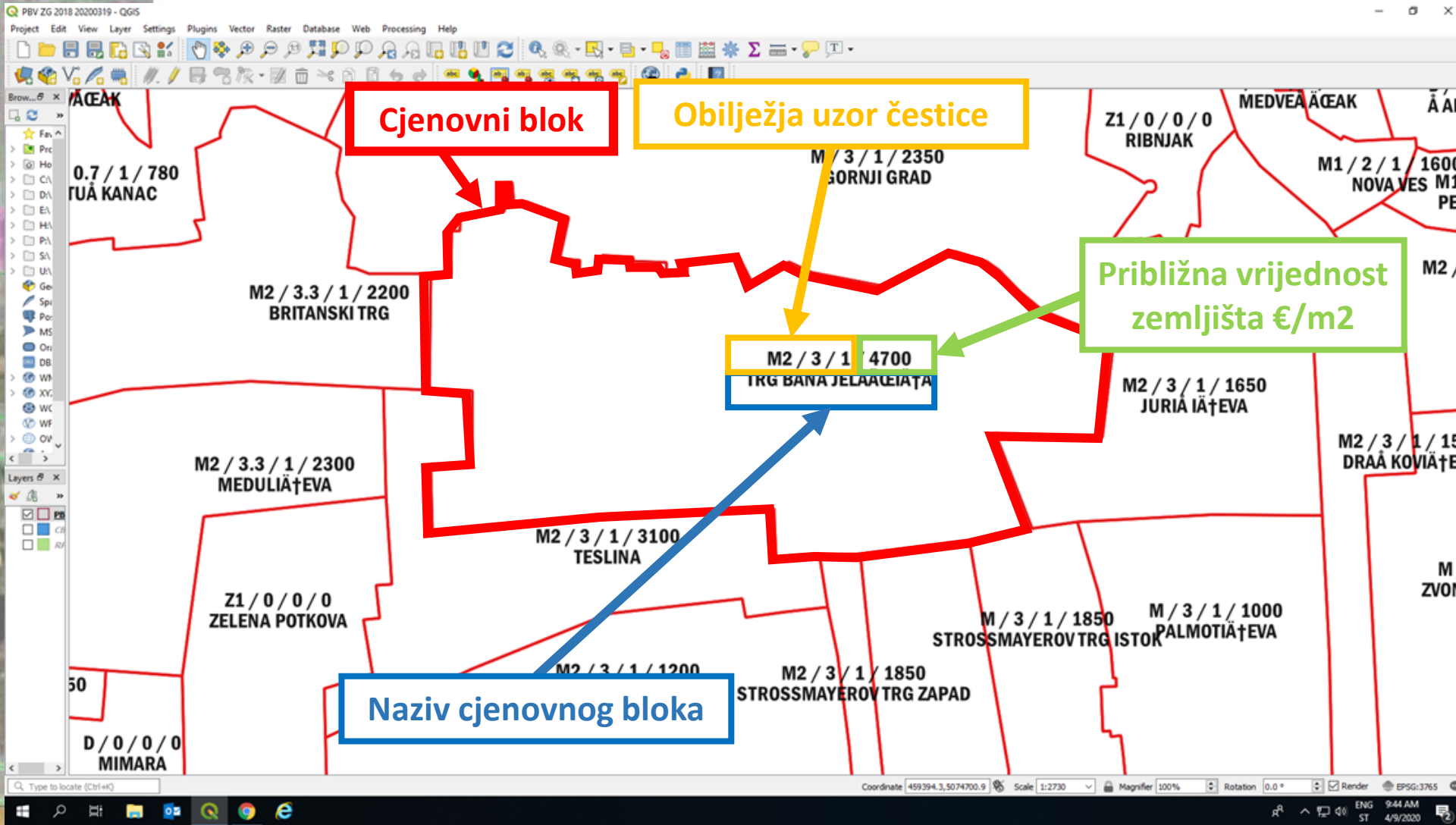
- **Plan približnih vrijednost zemljišta** kartografski je **prikaz cjenovnih blokova** na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada (čl. 8. st. 1. ZPVN-a)
- **Približne vrijednosti zemljišta** utvrđuju se... **na temelju podataka iz ZKC –a**, primarno ovisno o **namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji...**
- **Približna vrijednost zemljišta** iskazuje se kao **iznos u kunama/eurima po četvornome metru površine za uzor-česticu** (čl. 8. st. 5. ZPVN-a)
- U planu približnih vrijednosti moraju se navesti **obilježja uzor-čestice koja** su utjecala na njezinu vrijednost.
- Evidentiraju se i objavljuju **jednom godišnje** (čl. 8. st. 8. ZPVN-a)

2. Plan približnih vrijednosti zemljišta u odnosu na eNekretnine



Plan približnih vrijednosti jedan je od dva stupa Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (čl. 6. st. 2. ZPVN-a)

3. Tumač znakova na planu približnih vrijednosti zemljišta



4. Obilježja uзор-čestice na planu približnih vrijednosti zemljišta

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena

Mjera građevinskog korištenja zemljišta, u pravilu maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemno

Kategorija zemljišta, optimalno ako se može iskazati za prvu kategoriju

M2 / 3 / 1 / 4700

TRG BANA JELAČEIA†A

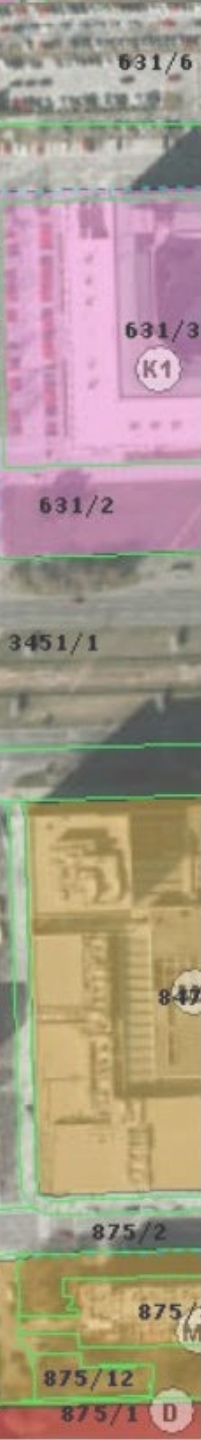
5. Induktivne i deduktivne metode za utvrđivanje približne vrijednosti zemljišta – čl. 8. st. 4. ZPVN-a

1. Induktivne metode

- Metodologija ZPVN-a temelji se na **velikim količinama poredbenih podataka** u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnina pa impliciraju induktivnu metodu za sve vrste nekretnina.
- Dakle, radi se **propisanim metodama** (općim načinima procjene vrijednosti nekretnina).
- Budući se radi o zemljištu, mjerodavna je **poredbena metoda**.
- Ovdje se ubraja i **komparativna analiza s drugim područjem**.

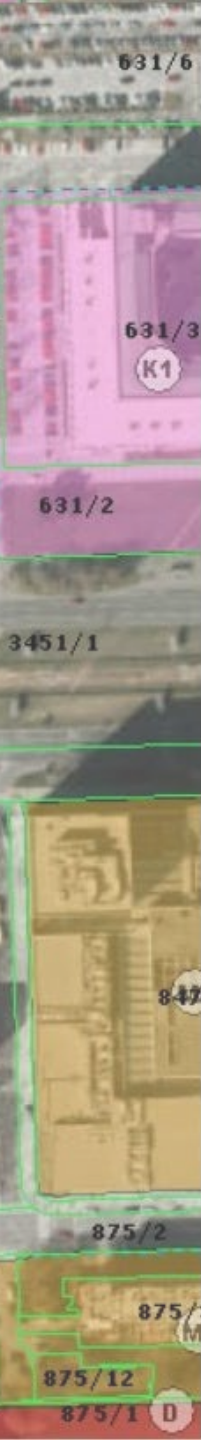
2. Deduktivne metode

- Deduktivna metoda **iznimno je dopuštena** prilikom utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta ako ne postoji dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena.
- **Radna definicija deduktivne metode:** svi postupci u procjeni vrijednosti nekretnina koji se **ne temelje na izravnim postupcima** tj. na poredbenim kupoprodajama/zakupninama/najamninama (tj. na induktivnoj metodi).



6. Kako se općenito mogu utvrditi približne vrijednosti zemljišta?

- 99 % slučajeva utvrđivanje **induktivno-deduktivnom metodom**
 - izračuni s kupoprodajnim cijenama bez prilagodbi su **induktivne metode**
 - međuvremensko i interkvalitativnom izjednačenje su **deduktivne metode**
- U načelu isti pristup kao i **prilikom procjene vrijednosti pojedinačnih nekretnina**



7. Kako se uz dovoljan broj poredbenih kupoprodajnih cijena zemljišta mogu utvrditi približne vrijednosti? zemljišta?

1. Temeljem poredbenih kupoprodajnih cijena **u procjenjivanom cjenovnom bloku**
2. Temeljem poredbenih kupoprodajnih cijena **u procjenjivanom i drugim usporedivim cjenovnim blokovima**
3. Temeljem jedne transakcije **u procjenjivanom cjenovnom bloku** ako je u prethodnoj godini bila utvrđena približna vrijednost i ako raspoloživa transakcija nije pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti.

8. Kako se bez poredbenih kupoprodajnih cijena zemljišta mogu utvrditi približne vrijednosti zemljišta?

1. Temeljem **procjemenog elaborata** odobrenog od strane procjeniteljskog povjerenstva ako su obilježja procjenjivanog zemljišta i uzor-čestice dovoljno podudarna (**elaborat**)
2. Temeljem **približne vrijednosti zemljišta iz drugog cjenovnog bloka** ako su obilježja njihovih uzor-čestica dovoljno podudarna (**replikacija**)
3. Temeljem prilagodbe zbog promjene općih vrijednosnih odnosa (**međuvremensko izjednačenje**) ako je u prethodnoj godini bila utvrđena približna vrijednost.
4. Temeljem **odnosa između udjela vrijednosti zemljišta u vrijednosti novijih zgrada i čistog godišnjeg prihoda** na područjima u kojima su raspoloživi: dovoljan broj kupoprodajnih cijena zemljišta, stanova/poslovnih prostora u novijim zgradama i odgovarajućih zakupnina i najamnina (**Metoda udjela i prihoda**)

9. Koja je svrha približne vrijednosti zemljišta?

1. Procjena vrijednosti zemljišta u poredbenoj metodi u nedostatku poredbenih kupoprodajnih cijena zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
2. Procjena vrijednosti nekretnina u prihodovnoj i troškovnoj metodi u nedostatku ili umjesto poredbenih kupoprodajnih cijena zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
3. Približne vrijednosti zemljišta općenito **pojednostavnjuju i ubrzavaju** procjenu vrijednosti pojedinačnih nekretnina.
4. Javno se objavljuju i time su u funkciji **transparentnosti** na tržištu nekretnina i procjena.

10. Čemu služi izvadak iz plana približnih vrijednosti zemljišta? (čl. 16. st. 1. podst. 6. ZPVN-a)

1. Ako se u poredbenoj metodi prilikom procjene vrijednosti zemljišta u nedostatku poredbenih kupoprodajnih cijena zemljišta koristi približna vrijednost zemljišta,

ili

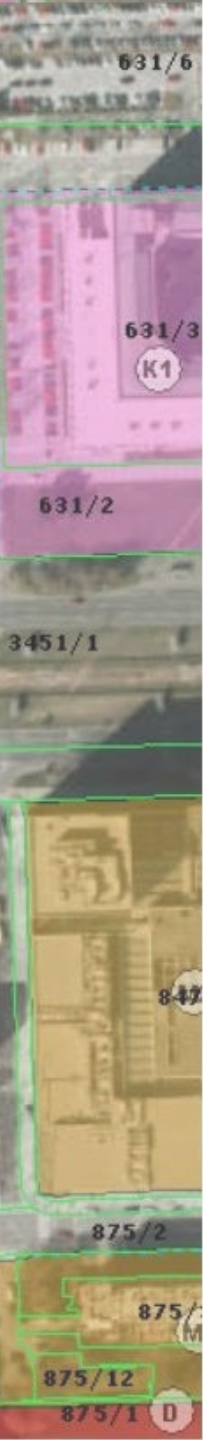
1. Ako se u prihodovnoj i troškovnoj metodi u nedostatku ili umjesto poredbenih kupoprodajnih cijena zemljišta koristi približna vrijednost zemljišta,

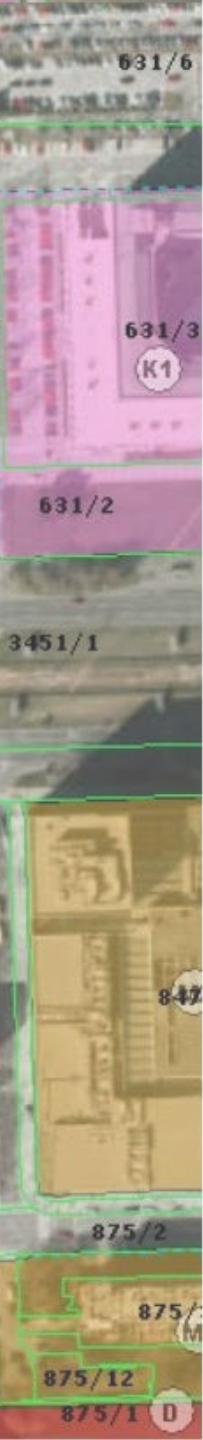
2. Tada **umjesto izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta valja ishoditi/izdati izvadak iz plana približnih vrijednosti zemljišta.**

11. Zaključak

Približne vrijednosti zemljišta:

1. Jedan su od dva stupa eNekretnina
2. Pojednostavnjuju procjenu pojedinačnih nekretnina
3. Ubrzavaju procjenu pojedinačnih nekretnina
4. Važan su element transparentnosti na tržištu nekretnina i procjena.





HVALA NA POZORNOSTI.

HVALA NA STRPLJIVOSTI.

PITANJA?