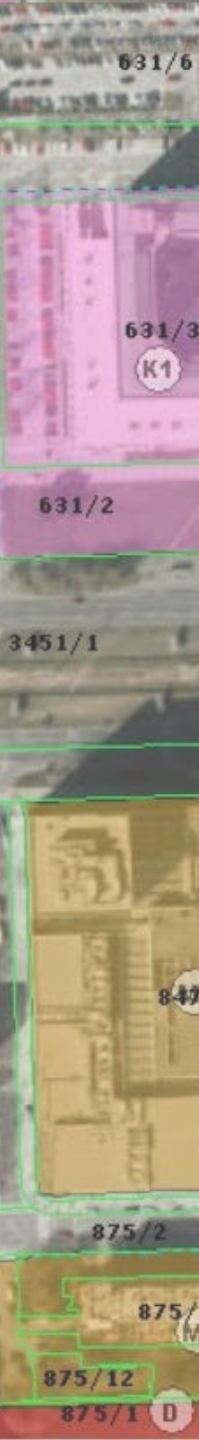




Procjene za potrebe JLP(R)S

Analiza slučajeja

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta
Viši stručni savjetnik pročelnice
Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove
Zagreb, lipanj 2020.



1. Izvlaštenje šumskog zemljišta

U postupku izvlaštenja poljoprivredni procjenitelj na temelju Izvatka iz zbirke iz kupoprodajnih cijena procjenjuje zemljište koje se prema prostornoplanskoj dokumentaciji nalazi u šumskom području - šumsko zemljište (ali u naravi livade).

- 1. Treba li poljoprivredni procjenitelji izrađivati procjembeni elaborat na temelju stanja u naravi ili prema važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji?**
- 2. Smije li poljoprivredni procjenitelji mogu raditi procjenu zemljišta koje je prema prostorno-planskoj dokumentaciji šumsko?**

Ad 1) Za procjenu vrijednosti nekretnina... koriste se kupoprodajne cijene i... *skup obilježja nekretnine*... (čl. 57. st. 1. ZPVN-a). Obilježja nekretnine su...(čl. 4. st. 1. podst. 22., 3. i 30. ZPVN-a), među inim su to stvarna i pravna svojstva nekretnine kao... namjena površina, način korištenja, stvarno korištenje,... Dakle, treba uzeti u obzir sve raspoložive dokaze i obrazložiti odabir parametara u procjembenom elaboratu.

Ad 2) Svaki procjenitelj može procjenjivati vrijednost bilo koje nekretnine i to mora napraviti sukladno ZPVN-u i pripadnim pravilnicima. Mora imati važeće ovlaštenje za procjenu nekretnina. Međutim, odredbom čl. 9. st. 3. ZPVN-a propisano da ako se radi o obilježjima nekretnine čiji utjecaj prelazi granice kompetencija procjenitelja, isti je dužan u okviru izrade procjembenog elaborata uključiti specijaliziranog stručnjaka za pojedina pitanja.

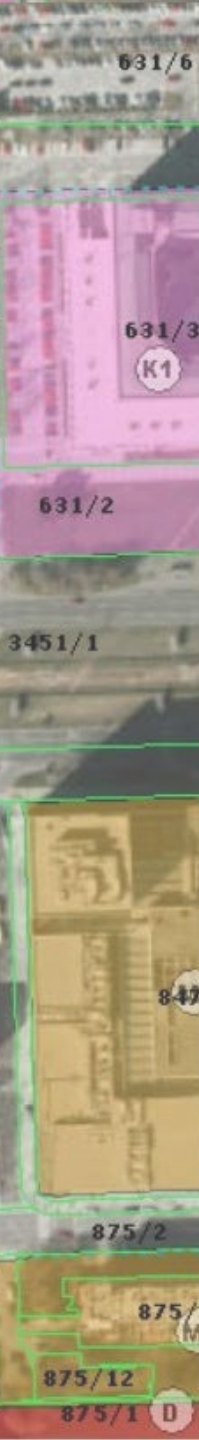
2. Prilagodbe zbog građevinskih nedostataka

U procjembenom elaboratu za procjenu vrijednosti poslovne zgrade umanjuje se vrijednost poslovne zgrade zbog lošeg stanja pročelja. Jesu li dopuštene takve korekcije?

Za procjenu vrijednosti nekretnina... koriste se kupoprodajne cijene i... *skup obilježja nekretnine*... (čl. 57. st. 1. ZPVN-a). Obilježja nekretnine su...(čl. 4. st. 1. podst. 22., 3. i 30. ZPVN-a), među inim su stvarna i pravna svojstva nekretnine te posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, primjerice građevinski nedostaci.

Ako poredbene nekretnine iz izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena nemaju građevinskih nedostataka – konkretno pročelja su u dobrom stanju – onda te razlike u obilježjima valja uzeti u obzir dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. Pri tome dodatci ili odbitci ne smiju prelaziti +/- 40% početne vrijednosti.

Uzimanje u obzir razlika u kakvoći između procjenjivane i poredbenih nekretnina pomoću dodatka, odbitaka ili na drugi prikladan način jest **prilagodba**, a ne „**umanjenje**” vrijednosti i u tome smislu zakonski je izrijeком ne samo dopuštena već i propisana.

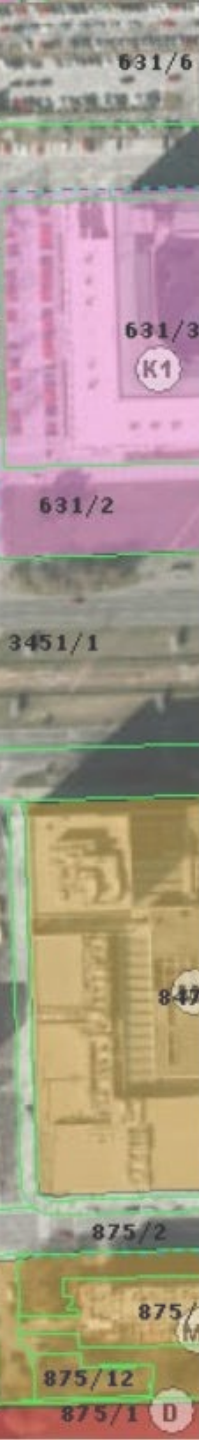


3. Predaja zemljišta u vlasništvu JLS

Trenutno smo u postupku ishodaženja *lokacijske dozvole* zemljišta većeg obuhvata UPU-a turističke zone (T) koje je u vlasništvu investitora i drugih privatnih vlasnika. Unutar zone bi se gradio hotel i popratni sadržaji koji su definirani važećim UPU-om kao dijelovi (prilog) za gradnju, za rekreaciju, zelene površine, prometnica. Sukladno odredbi čl. 171. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju vlasnik građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja dužan je prije dobivanja lokacijske dozvole, prenijeti jedinici lokalne samouprave u vlasništvo dio tog zemljišta koje je... određeno za građenje komunalne infrastrukture koja služi njegovoj građevnoj čestici ili građevini koja će se izgraditi na toj čestici.

Je li ispravno utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta te buduće infrastrukturne prometnice u sadašnjem vlasništvu investitora kao dio „T“ namjene (dakle uzeti poredbe iz T zone) ili vrijednost zemljišta odrediti kao prometnu površinu?

Budući da se radi o prometnoj infrastrukturu razvidno je da je predmet procjene vrijednosti nekretnine buduća površina javne namjene. Stoga valja primijeniti odredbe za procjenu naknade za izvlaštene nekretnine, a kakvoća nekretnine će se utvrditi prema stanju koje je prethodilo isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti.



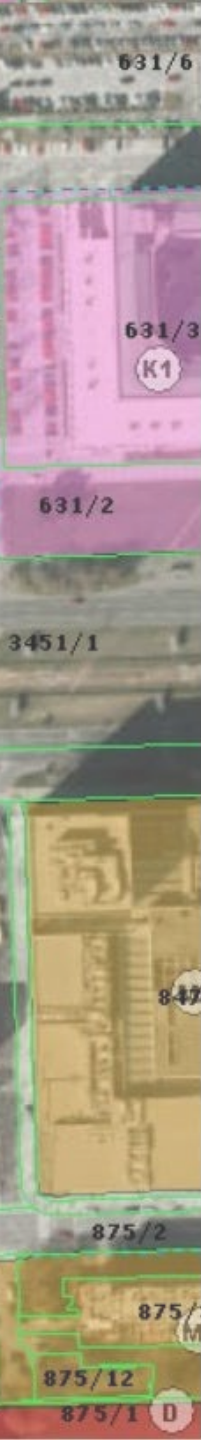
4. Pogodna poljoprivredna zemljišta

U postupku izvlaštenja za potrebe izgradnje nove prometnice u područje šumske i poljoprivredne namjene tumačenjem načela prethodnog učinka zemljište se procjenjuje prema namjeni koja je bila prije nego što je ucrtan koridor ceste. Stoga se kao poredbena zemljišta uzimaju pogodna poljoprivredna zemljišta.

Koja su to točno pogodna poljoprivredna zemljišta? Jesu li to možda okućnice oko izgrađenih kuća koja su isto poljoprivredne namjene, ili možda zemljište neposredno uz neku prometnicu ili pak nešto treće?

U smislu **kakvoće** pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na **višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta** u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja, primjerice blizina područja koja su već urbanistički uređena, lijepi krajobrazni okoliš s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama, kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici te način korištenja nije vezan za poljodjelstvo. Oznaka kategorije je 4.2.

Računski, to su vrijednosti koje su **2 – 5 puta veće** od prosječne vrijednosti kupoprodajnih cijena poljoprivrednih i šumskih zemljišta na području jednog ili više usporedivih cjenovnih blokova.



5. Urbanistička obilježja nisu definirana u prostornom planu

U postupku izvlaštenja prilikom proširivanja postojeće prometnice koja je danas okružena područjima planske namjene M1, S i K s relativno visokim koeficijentom iskoristivosti primjenom načela prethodnog učinka dolazimo na stanje prije 30 godina kada je predmetno zemljište bilo označeno samo kao neizgrađeni dio građevinskog područja naselja ili izgrađeni dio naselja.

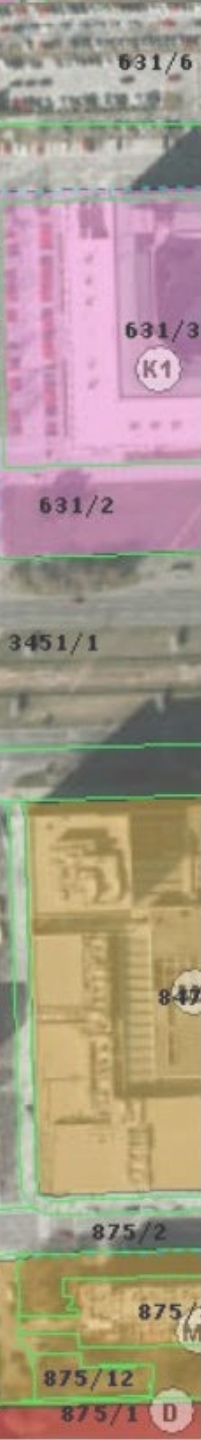
Koju vrstu (namjenu) i mjeru građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti) te kategoriju valja utvrditi kao obilježja kakvoće s obzirom da tada nisu bili definirani takvi parametri?

Parametre valja utvrditi **empirijski** prema izvedenom stanju građevina u **promatranom razdoblju i to u predmetnom i drugim usporedivim područjima**. U tu svrhu kao izvor podataka mogu poslužiti ortofoto snimci, katastarski planovi, izdane građevinske dozvole te topografske karte.

6. Ovlasti procjeniteljskog povjerenstva županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada

Uključuju li ovlasti procjeniteljskog povjerenstva (iako su Zakonom propisane) davanje osvrta na procijenjene vrijednosti u smislu da su „male” ili „velike”?

Procjeniteljsko povjerenstvo daje mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (čl. 12. st. 1. podst. 3. ZPVN-a). Sve odluke povjerenstva moraju biti obrazložene (čl. 13. st. 2. ZPVN-a).



HVALA NA POZORNOSTI.

HVALA NA STRPLJIVOSTI.

PITANJA?