

VI. Hrvatski kongres o katastru i LADM2018

Izrada cjenovnih blokova kao temelja za učinkovito vođenje zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina



**Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta
Zagreb, travanj 2018.**

Sadržaj

1. Uvod
2. Postavljanje problema
3. eNekretnine
 - 2.1. Zbirka kupoprodajnih cijena
 - 2.2. Plan približnih vrijednosti zemljišta
4. Problem analize i evaluacije početnih podataka
5. Prostornoplanski podatci kao kriterij
6. Cjenovni blokovi Grada Zagreba
7. Zaključak

1. Uvod

Njemački model procjene vrijednosti nekretnina (od g. 1960.)

Metodologija najvećim dijelom uređena pravnim propisima (*BauGB, ImmoWertrV, GAVO, WertR 2006 i suvremene izvedenice*)



Hrvatski model procjene vrijednosti nekretnina (iz g. 2015.)



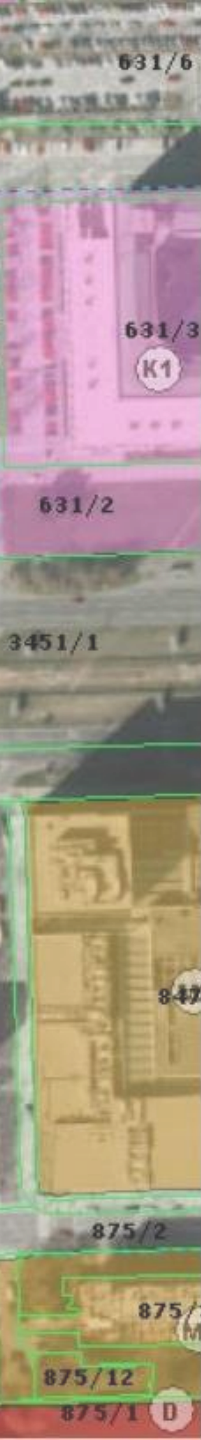
1. Pravni propisi:

1. Zakon o procjeni vrijednosti neketnina (NN 78/2015)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
3. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina - eNekretnine (NN 114/2015 i 122/2015)

2. Definirane su:

1. Metode
2. Procjenitelji
3. Podatci

3. Osigurava **transparentnost** na tržištu nekretnina i instrument je za **suzbijanje korupcije** i drugih zloraba u poslovnom prometu



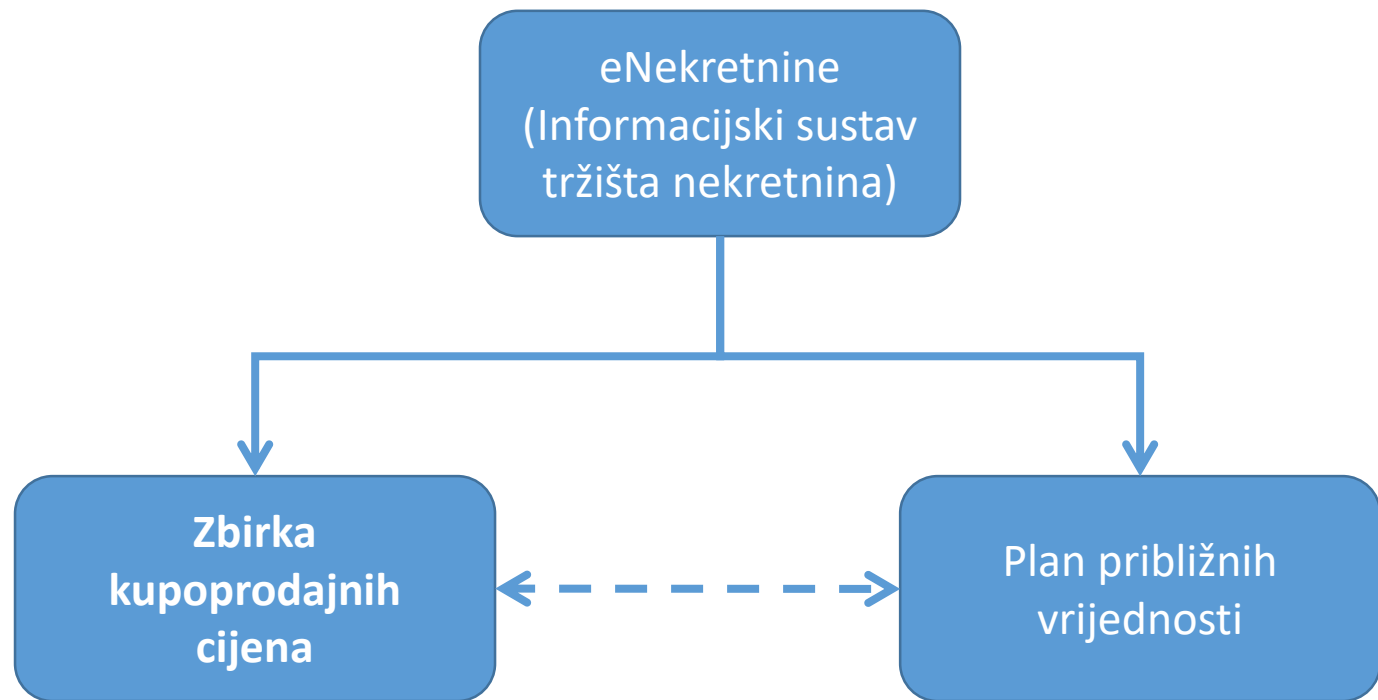
2. Postavljanje problema

- Plan približnih vrijednosti pokriva cijeli državni teritorij i sastoji se od cjenovnih blokova.
- Cjenovni blokovi nužni za učinkovito vođenje zbirke kupoprodajnih cijena
- Stoga odredba čl. 70. st. 3. ZPVN-a **bona fide** propisuje da će MGIPU:
 1. osigurati početno stanje plana približnih vrijednosti
 2. na temelju realiziranih kupoprodaja iz EPN Porezne uprave.
- **Međutim, tome se protive sljedeće činjenice:**
 1. Podatci iz EPN-a Porezne uprave nisu evaluirani (nepoznata su bitna obilježja koja utječu na vrijednost!)
 2. Bez evaluacije se u procjeni vrijednosti nekretnina ne računa!
- **Kako ostvariti zakonsku odredbu?**

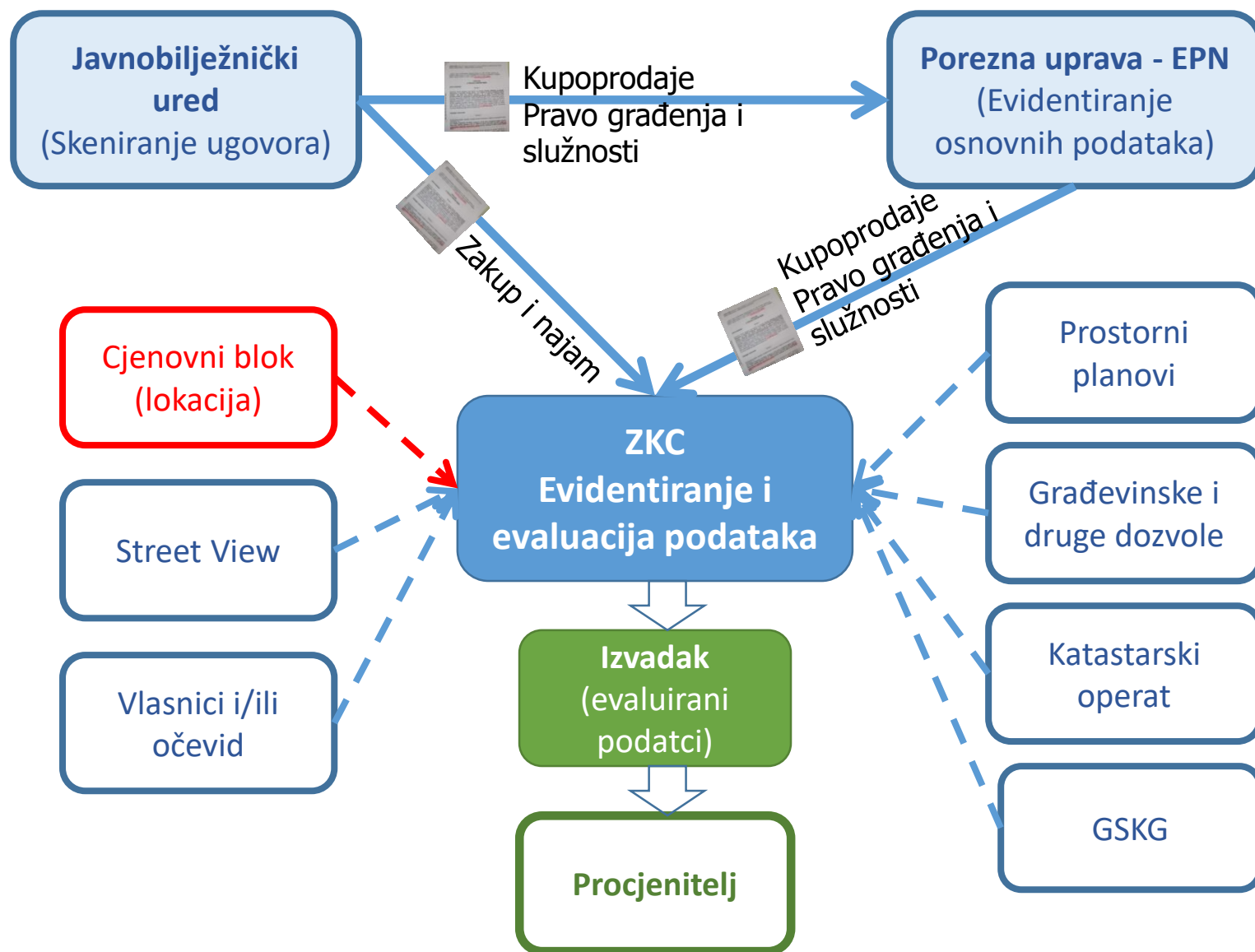
3. eNekretnine

eNekretnine – modul Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU)

Sastoje se od zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti



3.1. Zbirka kupoprodajnih cijena (ZKC)

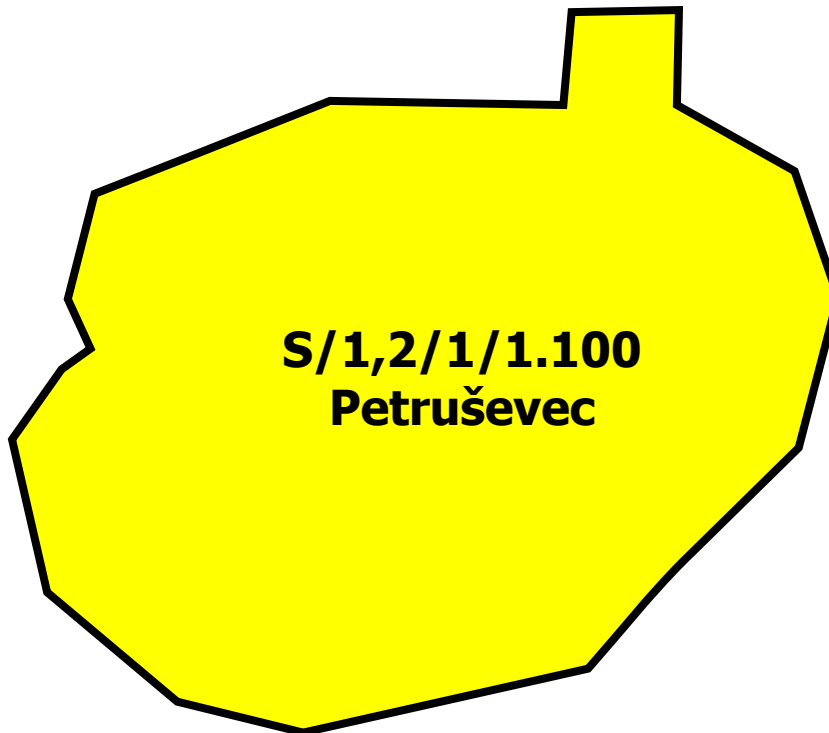


3.2. Plan približnih vrijednosti zemljišta

Plan približnih vrijednosti kartografski je prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada.

Cjenovni blok = lokacija!

Uzor-čestica je fiktivna, a njezina obilježja moraju biti prevladavajuća na 60 - 80 % cjenovnog bloka (čim homogenija).



Cjenovni blok "Petruševac"

Obilježja uzor-čestice:

- Vrsta građevinskog korištenja: **stambena (S)**
- Koeficijent iskoristivosti: **1,2**
- Kategorija: **1**
- Približna vrijednost: **1.100 kn/m²**



4. Problem analize i evaluacije početnih podataka (1)

Kretanje broja kupoprodajnih ugovora u eNekretninama za cijelu RH (bez ugovora o zakupu, najmu, služnosti i pravu građenja)

- 09/2015 – više od 280.000 kupoprodajnih ugovora
- 07/2017 – više od 460.000 kupoprodajnih ugovora
- 10/2017 – gotovo 480.000 kupoprodajnih ugovora
- 03/2018 – više od **530.000 kupoprodajnih ugovora**
- 03/2018 – od čega **skenirano 280.034 kupoprodajnih ugovora**

Kretanje broja svih ugovora na području Grada Zagreba:

- 2015 – 15.500
- 2016 – 21.900
- 2017 – preko 24.000

Približna vrijednost **NIJE puki statistički prosjek** svih kupoprodaja na području cjenovnog bloka.

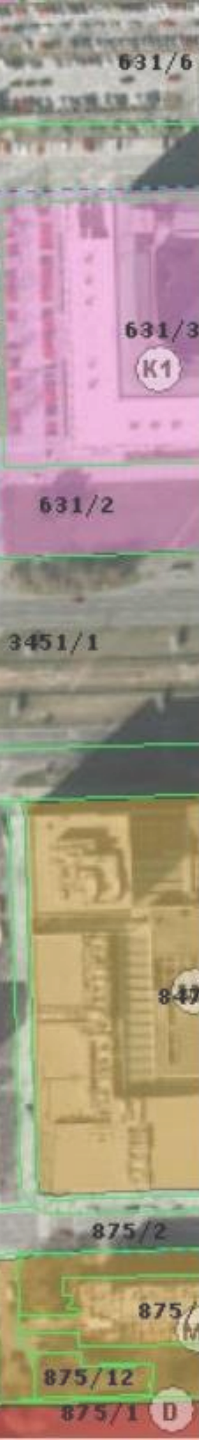
4. Problem analize i evaluacije početnih podataka (2)

- Ne smije se **slijepo vjerovati** statistici na **velikim uzorcima**! Procjenu vrijednosti nekretnina je bolje provesti na **malom broju transakcija visokousporedivih nekretnina** nego na velikom broju transakcija nekretnina koje međusobno ne pokazuju dovoljno podudarna obilježja.
- Sve transakcije za utvrđivanje približne vrijednosti moraju biti **evaluirane**.
- Primjer **“prosječne” kupoprodajne cijene zemljišta kn/m² u građevinskom području** (sve vrste i mjere građevinskog korištenja i sve kategorije) izvedene statistički iz neevaluiranih podataka eNekretnina:

Grad Zagreb	21	GRAD ZAGREB	1333	262,747
Split	17	SPLITSKO-DALMATINSKA	4090	1894,38
Rijeka	8	PRIMORSKO-GORANSKA	3735	392
Osijek	14	OSJEČKO-BARANJSKA	3123	364,447

- Primjer **“prosječne” kupoprodajne cijene poljoprivrednih zemljišta kn/m²** (sve kategorije poljoprivrednog zemljišta) izvedene statistički iz neevaluiranih podataka eNekretnina:

Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	18,7862
Split	SPLITSKO-DALMATINSKA	191,967
Rijeka	PRIMORSKO-GORANSKA	161,655
Osijek	OSJEČKO-BARANJSKA	3,5



5. Prostornoplanski podatci kao kriterij

Problem ugovorenih cijena iz čl. 8. st. 4. ZPVN-a:

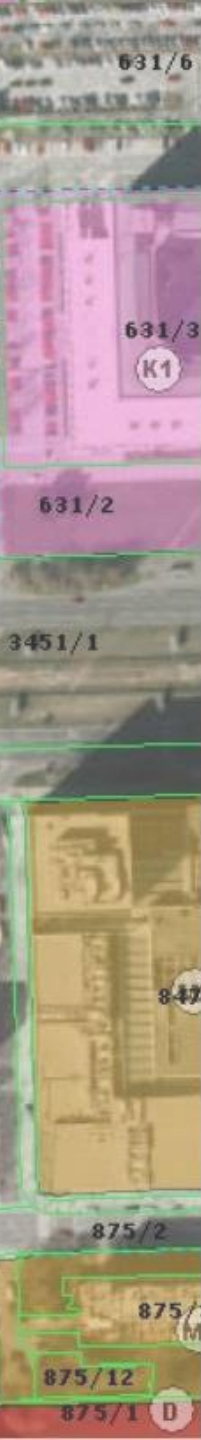
Preveliki broj transakcija koje je potrebno evaluirati prije korištenja u izračunu približnih vrijednosti budući da približne vrijednosti nisu puki statistički prosjek svih ugovorenih iznosa!

Rješenje:

1. Razdvojiti izradu Plana u dvije faze = cjenovni blokovi + približne vrijednosti
2. Cjenovne blokove utvrditi zamjenski na temelju prostornoplanskih podataka iz čl. 8. st. 3. ZPVN-a

Osnovna ideja zamjenskog korištenja prostornih planova:

Vrijednost zemljišta ovisi o tome **gdje se nekretnina nalazi** (lokacija), **što se može graditi** (vrsta građevinskog korištenja) i **koliko se može graditi** (mjera građevinskog korištenja)

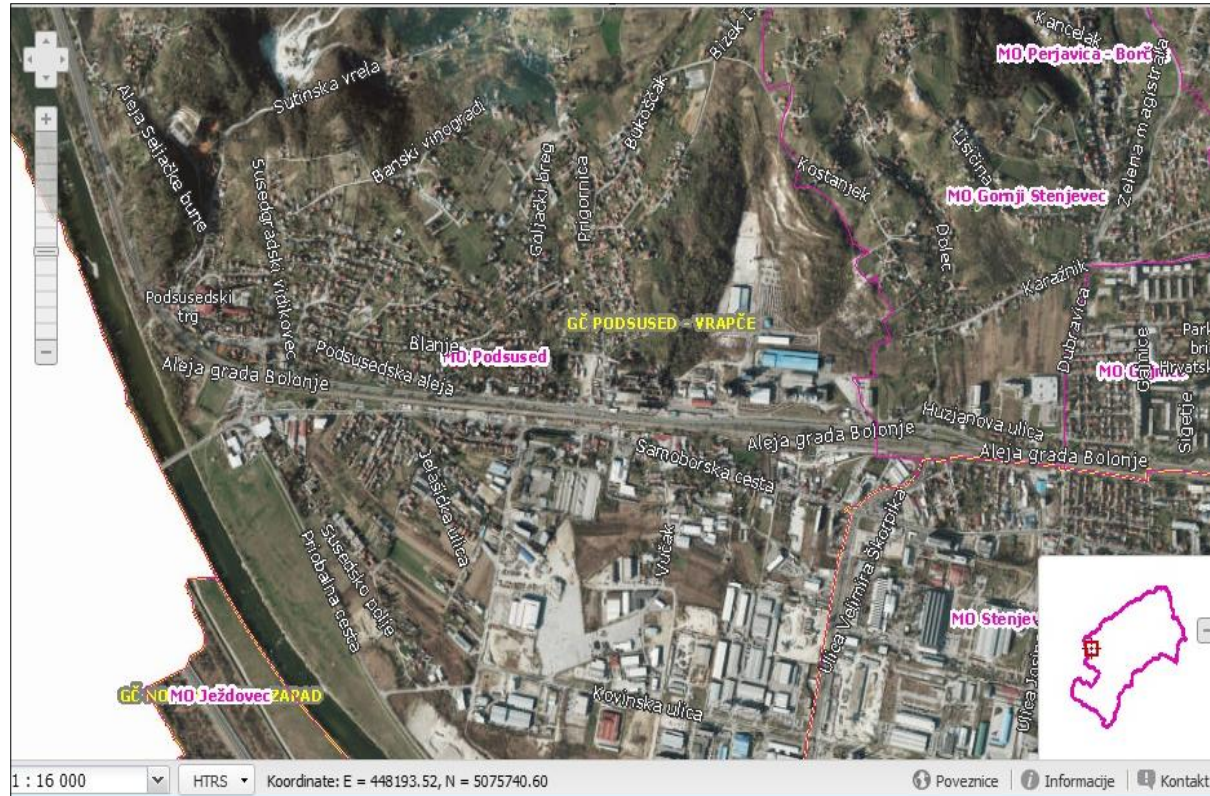


6. Cjenovni blokovi Grada Zagreba (1)

- Od godine 2012. izrađeno 695 cjenovnih blokova na području Grada Zagreba
- Razmatrana je izrada cjenovnih blokova:
 - isključivo na temelju ortofoto snimka
 - isključivo na temelju granica mjesne samouprave
 - isključivo na temelju namjene/vrste građevinskog korištenja
 - Isključivo na temelju urbanih pravila/mjere građevinskog korištenja
- Utvrđeni cjenovni blokovi hibridni – najviše na temelju namjene i urbanih pravila

6. Cjenovni blokovi Grada Zagreba (2)

- Izrada isključivo na temelju ortofoto snimka i granica mjesne samouprave

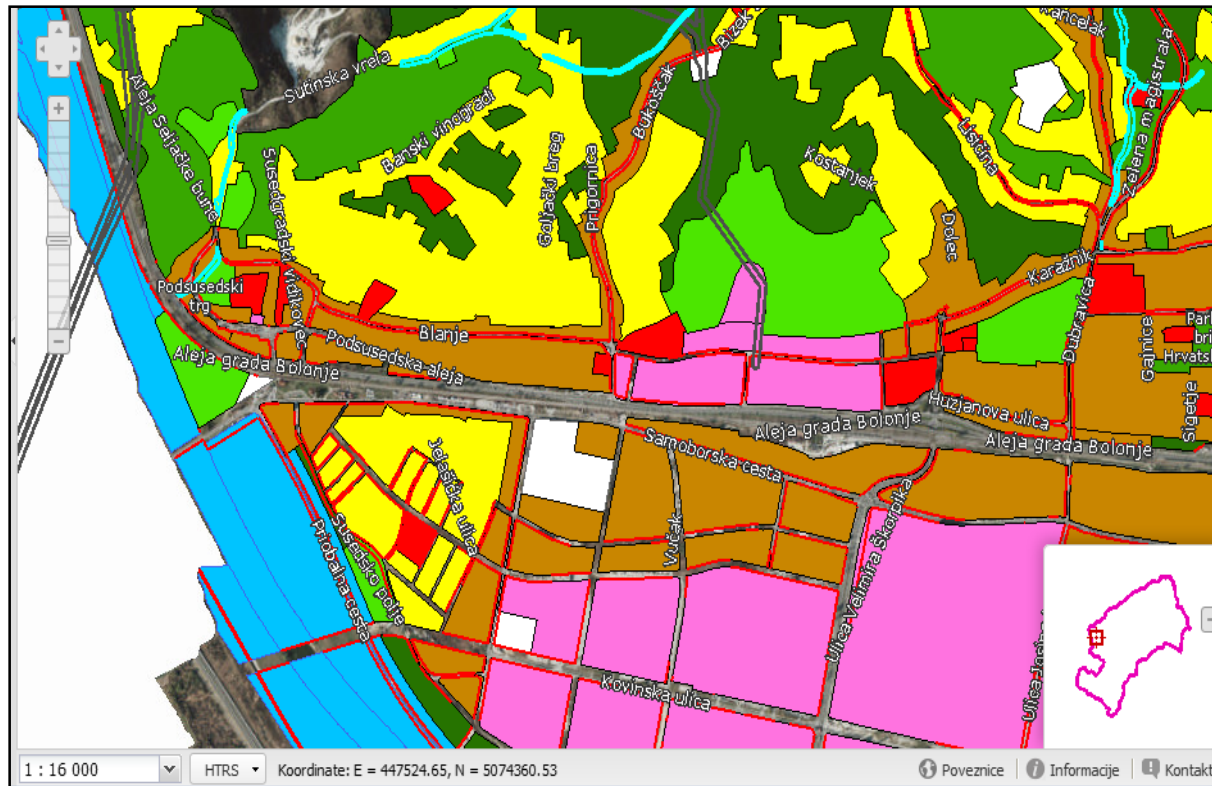


- Ortofoto snimak – prekompleksno
- Granice mjesne samouprave – prevelika i previše heterogena područja

631/6

6. Cjenovni blokovi Grada Zagreba (3)

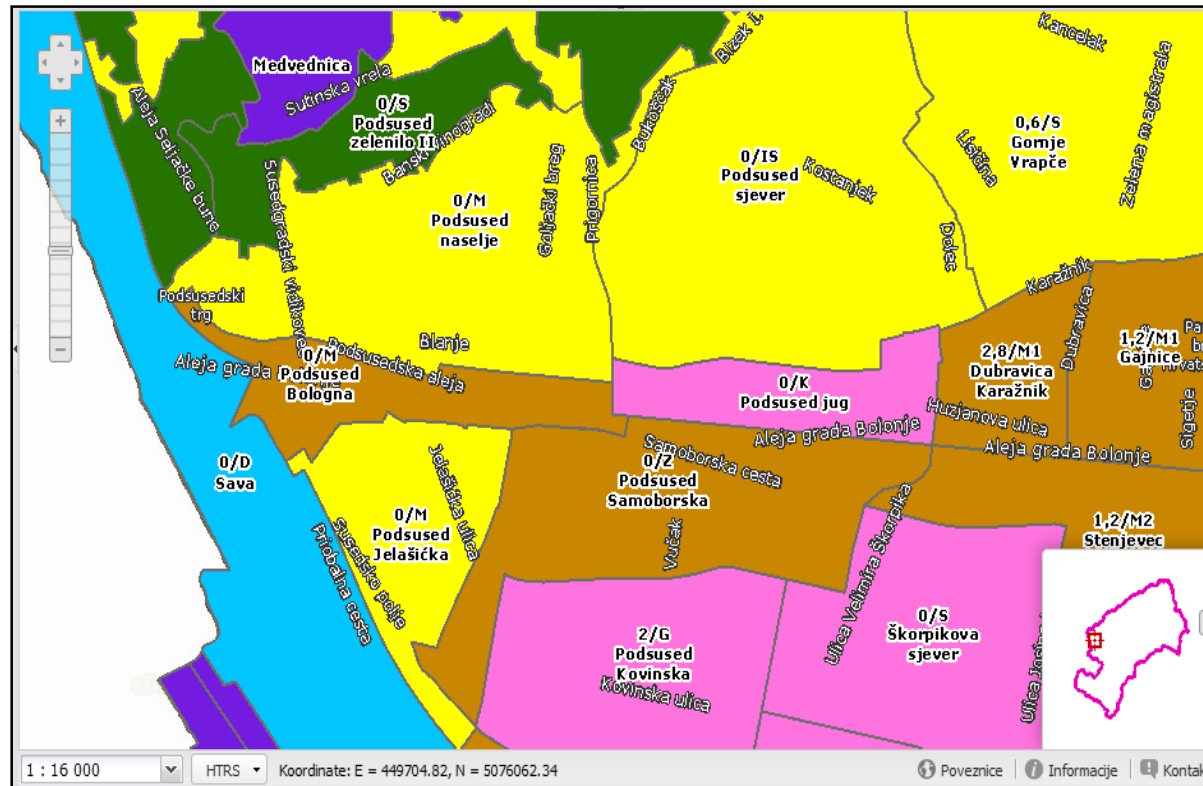
- Izrada isključivo na temelju namjene/vrste građevinskog korištenja



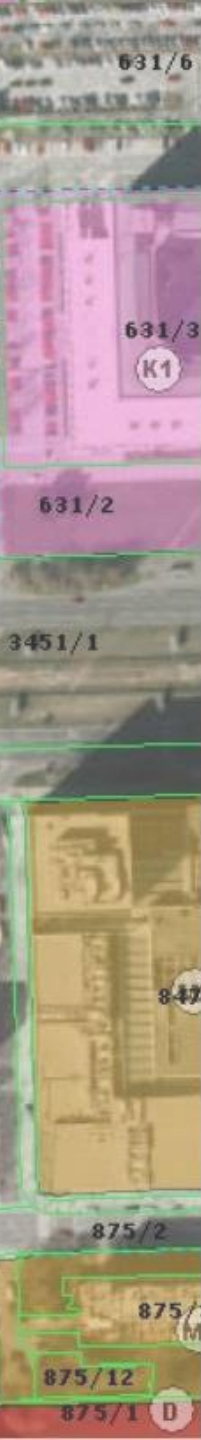
- Visoka homogenost ali preveliki broj cjenovnih blokova što smanjuje preglednost

6. Cjenovni blokovi Grada Zagreba (5)

- Hibridni model na temelju namjene i urbanih pravila

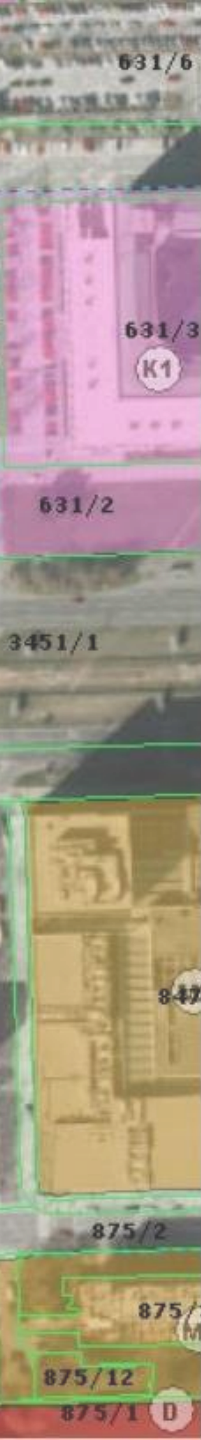


- Prihvatljiva homogenost uz manji broj cjenovnih blokova u odnosu na ishode koje bi dalo isključivo korištenje namjene ili isključivo korištenje urbanih pravila



7. Zaključak

Izrađeni cjenovni blokovi Grada Zagreba iz godine 2012. na temelju prostornoplanskih podataka izdržali su provjeru vremena pa se ovaj model može preporučiti kao primjer dobre prakse da se na putu izrade početnog stanja plana približnih vrijednosti prvo izrade cjenovni blokovi.



HVALA NA POZORNOSTI.

HVALA NA STRPLJIVOSTI.

PITANJA?