



Kategorije zemljišta i vrijeme čekanja

Branimir Majčica

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Zagreb

Sadržaj

1. Uvod
2. Zadatak naručitelja
3. Postupanje procjenitelja
4. Kategorije, vrijeme čekanja i budući razvoj prema propisima
5. Utjecaj kategorija i vremena čekanja na vrijednost
6. Pravilno postupanje
7. Značaj pogrešnog postupanja
8. Zaključak – rješenja i preporuke



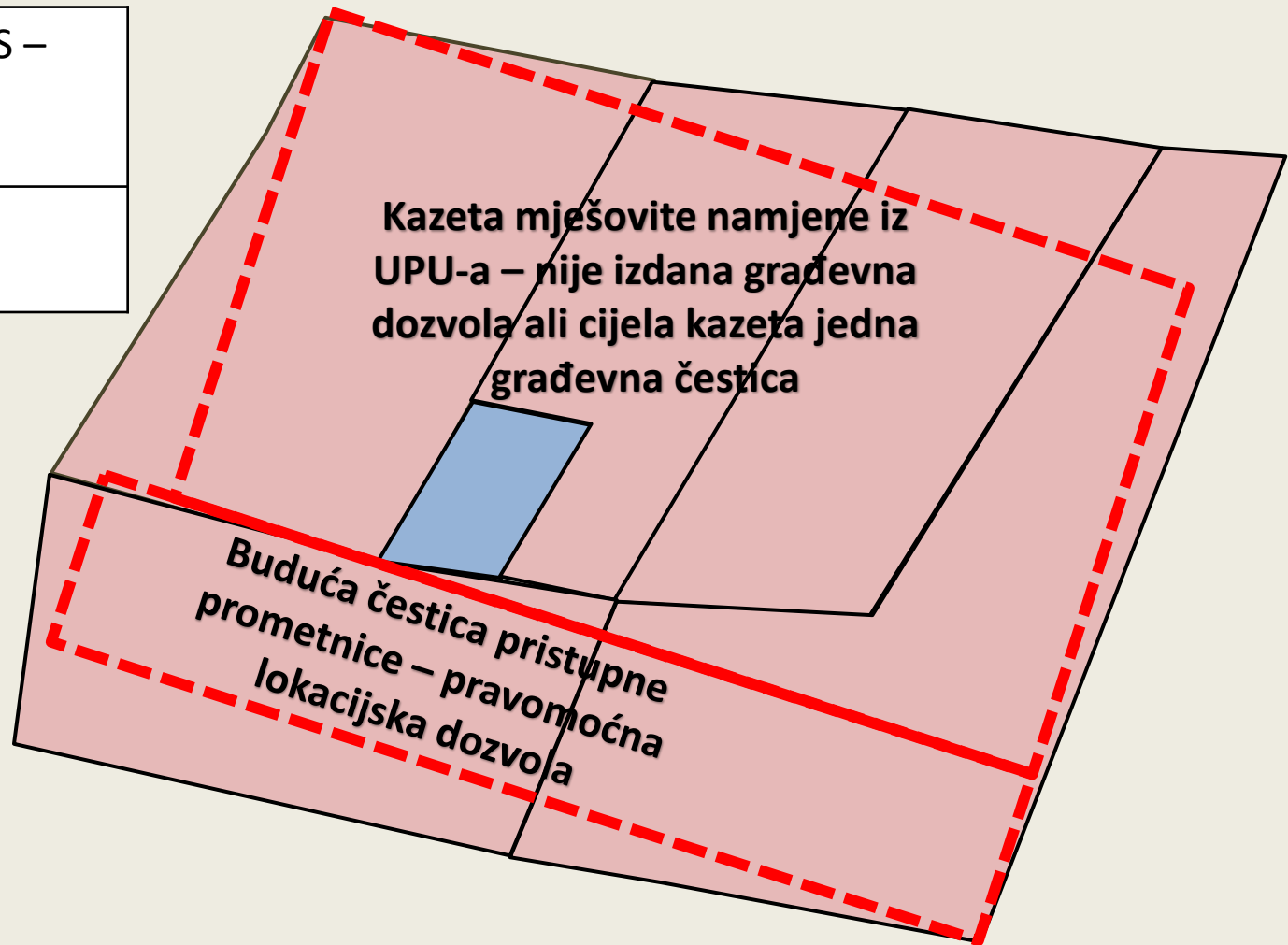
1. Uvod

- Poredbene nekretnine ponekad odstupaju u odnosu na obilježje “kategorija”
- U praksi se često nekritički poseže za Prilogom 4 POMP-a zbog razlike u kategorijama
- Međutim, to je tek posljednje rješenje i najlošiji od 3 propisana načina
- Na primjeru iz prakse prikazat će se nepravilan i pravilan postupak zbog odstupanja u kategoriji zemljišta



2. Zadatak naručitelja (1/2)

	Vlasništvo JLS – zadatak naručitelja
	Vlasništvo investitora



2. Zadatak naručitelja (2/2)

1. Predmet procjene vrijednosti: zemljište u vlasništvu JLS
2. Na dan vrednovanja:
 1. izdana lokacijska dozvola za pristupnu prometnicu
 2. riješeni imovinsko-pravni odnosi za pristupnu prometnicu i za kazetu osim jedne čestice u vlasništvu JLS
 3. nije izdan akt za gradnju za kazetu mješovite namjene, $kis = 2,5$
 4. ali prema UPU cijela kazeta je jedna građevna čestica i nije dopušteno drukčije!



3. Postupanje procjenitelja - kategorija

- Procjenjivano zemljište:
 1. razmatra **izolirano od cjeline** – građevne čestice prema UPU i riješenih imovinsko-pravnih odnosa
 2. utvrđuje **2. kategoriju** – “ne može biti samostalna građevna čestica”



Izvor: vlastiti prikaz

3. Postupanje procjenitelja - prilagodba

- Prilagodbu zbog kategorije - sa 1. na 2.- utvrđuje kao **50 %** vrijednosti 1. kategorije
- Poziva se na **Prilog 4 POMP-a**
- Poziva se na „*iskustvo*” prema kojem “*sva zemljišta 2. kategorije uvijek vrijede 50 % 1. kategorije*”

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100 %
II	50 – 80 %
III	25 – 60 %



3. Postupanje procjenitelja - izračun

- Pribavlja izvadak iz ZKC-a s pet poredbenih transakcija sličnih obilježja ali za 1. kategoriju
- Utvrđuje vrijednost zemljišta prve kategorije na

280 €/m²

- Prilagođava vrijednost sa 1. na 2. kategoriju kao **50 %** vrijednosti 1. kategorije pa dolazi do

140 €/m²



4. Kategorije, vrijeme čekanja i budući razvoj – odredbe ZPVN-a (1/2)

- **Kategorija zemljišta i vrijeme čekanja** su obilježja koja utječu na **vrijednost nekretnine** tj. obilježja nekretnine (čl. 4. st. 1. podst. 21. ZPVN-a)
- **Kategorije zemljišta** utvrđuju se prema **uređenosti katastarske čestice za gradnju** na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike (čl. 4. st. 1. podst. 14. ZPVN-a)
- **Vrijeme čekanja** je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg **akta za građenje** kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice (čl. 4. st. 1. podst. 45. ZPVN-a)



4. Kategorije, vrijeme čekanja i budući razvoj – odredbe ZPVN-a (2/2)

- Pri procjeni vrijednosti nekretnina **budući se razvoj**, u smislu **prijelaza iz niže u višu kategoriju**, uzima u obzir pomoću **vremena čekanja** samo ako
 1. poredbene nekretnine... ne pripadaju istim kategorijama zemljišta kao i procjenjivana nekretnina i
 2. ako se budući razvoj može očekivati **s dovoljnom sigurnošću** na temelju konkretno provjerljivih činjenica (čl. 22. st. 5. ZPVN-a)

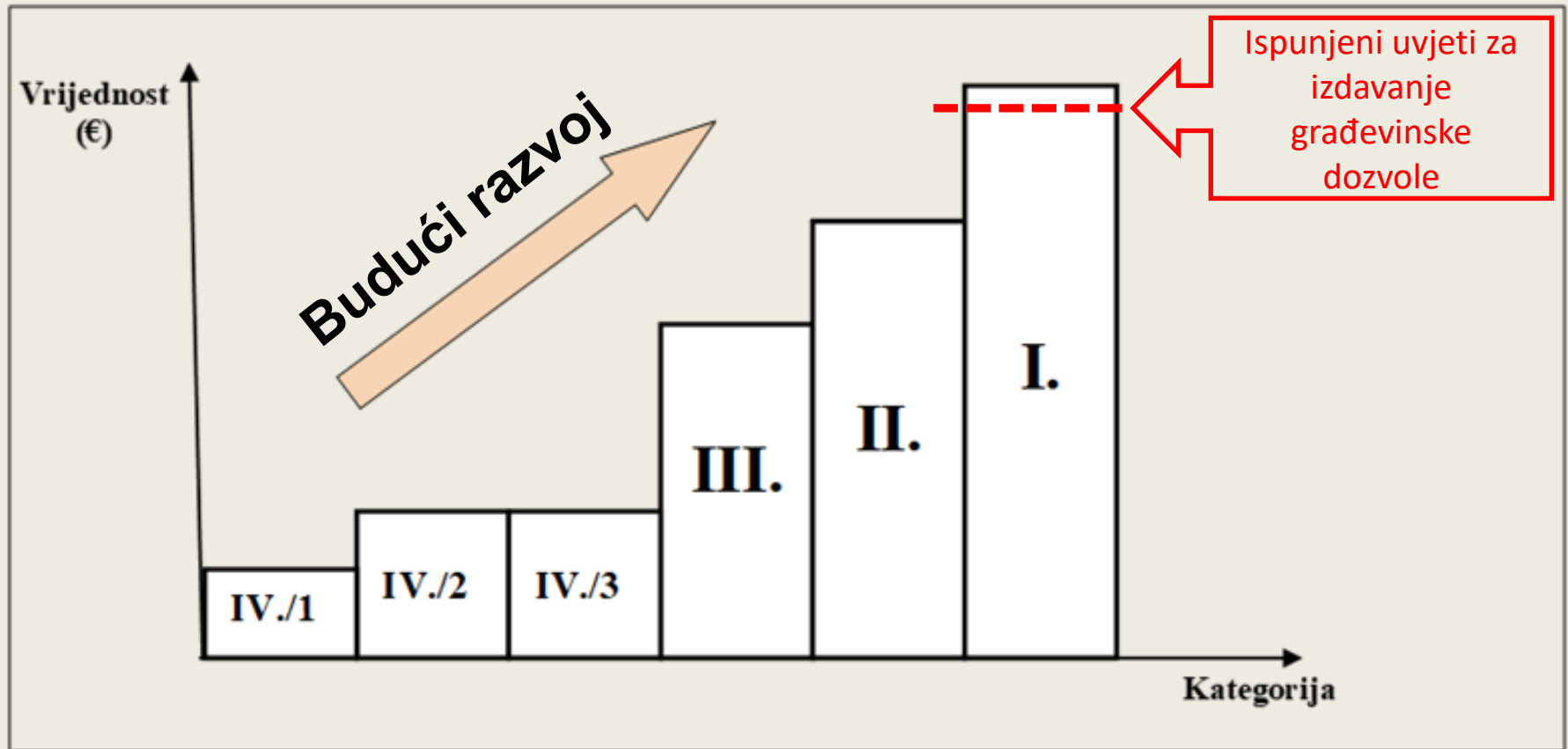


4. Kategorije, vrijeme čekanja i budući razvoj – odredbe POMP-a

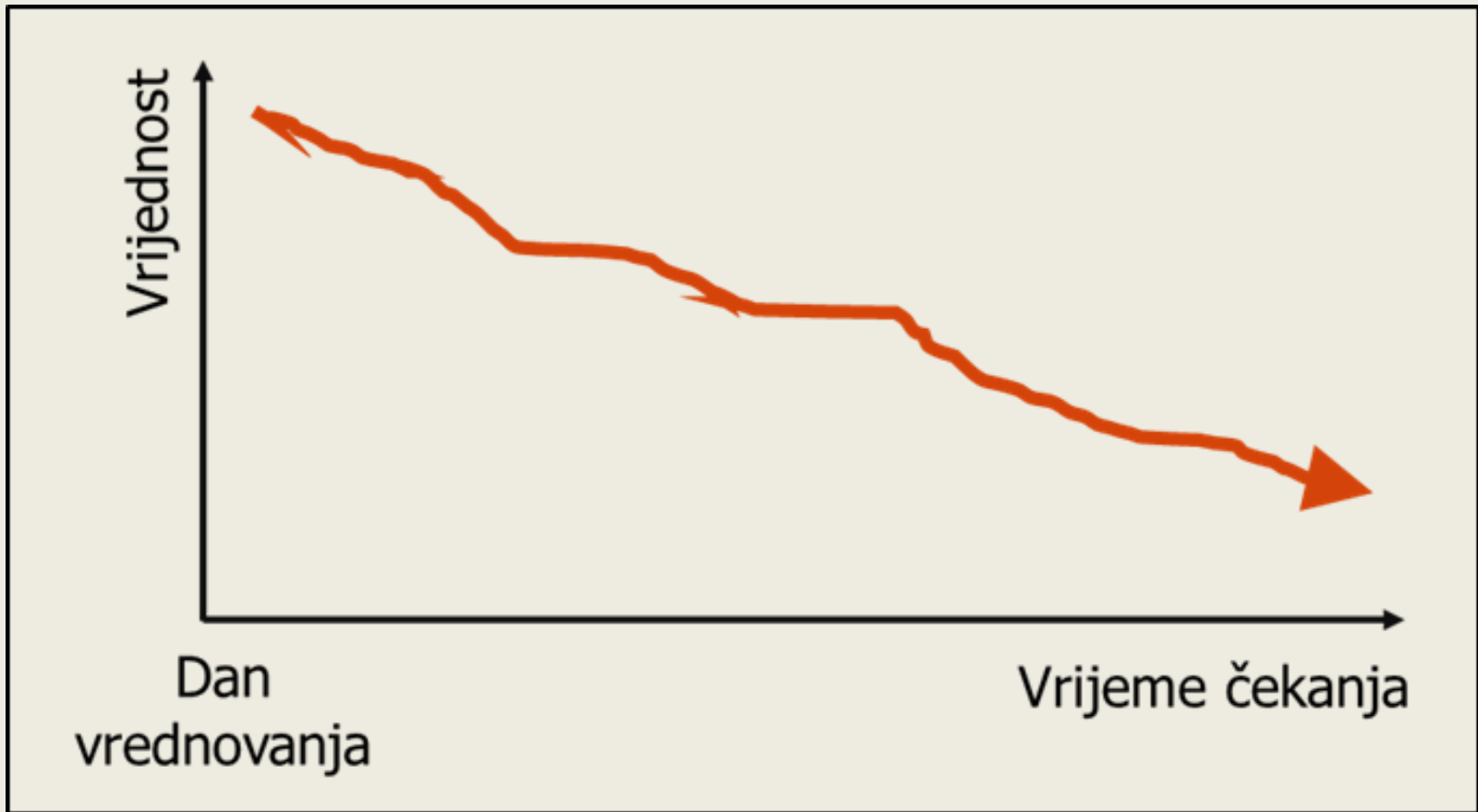
- Kategorije su **pojednostavnjenje (model)** brojnih i složenih postupaka budućeg razvoja od poljoprivrednog i šumskog zemljišta do gradnje za potrebe procjene vrijednosti zemljišta
 1. **kategorija:** građevinska dozvola izdana ili se može očekivati u dogledno vrijeme (građevinska dozvola ≠ gradnja)
 2. **kategorija:** doneseni svi propisani prostorni planovi ali nešto nedostaje za ispunjavanje uvjeta za izdavanje građevinske dozvole jer zemljište ima “defekt” (primjerice nema pristupa s javnoprometne površine, neodgovarajući oblik, ploština)
 3. **kategorija:** nisu doneseni svi propisani planovi i ne zna se kad će se donijeti (primjerice propisana obveza donošenja UPU-a ali isti nije donesen)
 4. **kategorija:** ostalo zemljište izvan građevinskog područja (čl. 10. POMP-a)



5. Utjecaj kategorija i vremena čekanja na vrijednost (1/3)



5. Utjecaj kategorija i vremena čekanja na vrijednost (2/3)



5. Utjecaj kategorija i vremena čekanja na vrijednost (3/3)

- Matematički – klasično **diskontiranje** prema prilogu 8 Pravilnika:

$$V_0 = \frac{1}{q^n} \times V_n$$

- Uz primjenu kamatnih stopa na nekretninu iz priloga 13 Pravilnika



6. Pravilno postupanje – hijerarhija postupanja u odnosu na kategoriju

1. Iz dovoljnog broja poredbenih kupoprodajnih cijena **iste kategorije**

2. **Diskontiranje** temeljem vremena čekanja i prikladne kamatne stope na nekretninu

3. Zadnje sredstvo (*ultima ratio*) je **tablica** iz Priloga 4 Pravilnika

(čl. 9. POMP-a)



6. Pravilno postupanje – utvrđivanje vremena čekanja

1. Ne smije se temeljiti na špekulantskim (rizičnim) razmatranjima – **mora biti dokazivo** (zakon, prostorni plan, iskustveni podatci)
2. Može se utvrditi i unutar prve i druge kategorije – **prilagodbe moguće i unutar istih kategorija** (npr. neriješeni imovinsko-pravni odnosi)
3. Utjecaj vremena čekanja izračunava se **diskontiranjem** prema faktorima diskontiranja iz Priloga 8. uz odgovarajuće vrijeme čekanja i pripadnu kamatnu stopu na nekretninu.

(čl. 19. POMP-a)



6. Pravilno postupanje – prilagodba temeljem diskontiranja



7. Značenje pogrešnog postupanja

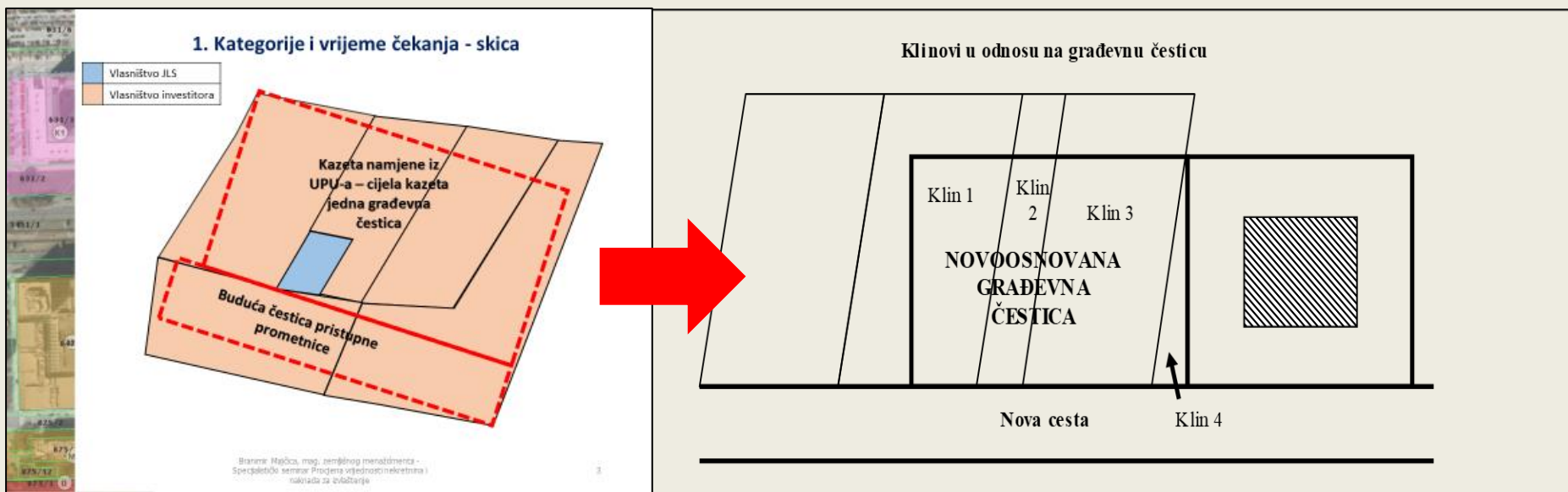


Diskontiranje prema Prilogu 8 Pravilnika - uz diskontni faktor 0,5 (50 %) i kamatnu stopu na nekretninu od 5 % u tablici se očitava: 14 godina!

Dakle, tvrditi da je
“vrijednost svih zemljišta 2. kategorije je 50 % vrijednosti 1. kategorije”
=
“dozvola će se izdati za 14 godina”

To su u konkretnoj situaciji nedopuštena špekulantska (rizična) razmatranja

8. Zaključak – rješenje (1/3)



Izvor: vlastiti prikaz

- **Utvrđiti prvu kategoriju** – građevna čestica precizno definirana UPU-om, unutar nje procjenjivano zemljište je tzv. “klin” – dio cjeline! - zbog primjene načela *marriage value* – bračne vrijednosti
- **Diskontirati pomoću vremena čekanja** – kraće vrijeme čekanja budući da se građevinsko korištenje očekuje u dogledno vrijeme (riješeni svi drugi imovinsko-pravni odnosi, izdana lokacijska dozvola za pristupnu prometnicu)

8. Zaključak – rješenje (2/3)



- **Vrijeme čekanja:** vrlo kratko jer su riješeni svi imovinsko-pravni odnosi osim zemljišta u vlasništvu JLS I izdana je lokacijska dozvola za pristupnu prometnicu, uobičajeno 1 – 2 godine
- **Diskontiranje prema Prilogu 8 Pravilnika** - uz kamatnu stopu na nekretninu od 5 % i vrijeme čekanja od 2 godine tablici se očitava diskontni faktor 0,9070 (-9,3 %)
- Dakle, 280 €/m² prve kategorije prilagođava se u **253,96 €/m²** druge kategorije.

8. Zaključak – preporuke (3/3)

1. **Izbjegavati** korištenje transakcija koje se ne podudaraju u odnosu na obilježje kategorije
2. Prilagodbe zbog odstupanja u kategoriji provoditi uz diskontiranje iz Priloga 8 na temelju procijenjenog **vremena čekanja** bez špekulantskih (rizičnih razmatranja) i prikladne **kamatne stope na nekretninu**
3. Prilagodbu zbog odstupanja u kategoriji provoditi tek **na kraju izračuna** – *ne korigirati “po putu” pojedine transakcije iz izvotka* – radi transparentnosti postupka jer ponekad prilagodbe zbog odstupanja u kategoriji mogu biti relativno visoke
4. Prilagodbu zbog odstupanja u kategoriji temeljem tablice iz Priloga 4 koristiti kao **rijetku iznimku**, uz “debelo obrazloženje” odnosno dokazivanje da ne postoje poredbene transakcije niti da je bilo moguće procijeniti vrijeme čekanja na temelju drugih usporedivih slučajeva



Hvala na pozornosti!
Pitanja???

