

ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U PRAKSI GRADA ZAGREBA



*Maja Širić, mag. ing. geod. i geoinf.
Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba*

13. studenog 2015.
The Westin Zagreb hotel

- Odlukom o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (Sl. gl. Grada Zagreba 5/12) 2012. godine propisano je osnivanje i vođenje Registra pomoćnih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti)
- Poslovi vođenja zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti kao i poslovi u svezi s izdavanjem podataka iz istih organizirani su u okviru Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada u Službi za vrednovanje nekretnina
- Prije početka prikupljanja podataka definirana je „a priori” radna inačica Plana približnih vrijednosti sa 695 cjenovnih blokova

- Nije bila osigurana dostava podataka, pa su se podatci prikupljali sporadično prema potrebama Grada Zagreba iz:
 - Registra ugovora Grada Zagreba
 - Registra ugovora Gradskog stambenog komunalnog gospodarstva
 - Zbirke isprava zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zagrebu

- U razdoblju od travnja 2012. do lipnja 2014. u zbirci kupoprodajnih cijena Grada Zagreba evidentirano je cca 3000 transakcija za zemljišta, stanove, poslovne prostore, zakup zemljišta i zakup poslovnih prostora

- Stupanjem na snagu Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) u lipnju 2014. godine zbirka kupoprodajnih cijena Grada Zagreba dobila je puno priznanje kao izvor za pribavljanje podataka potrebnih u svrhu provođenja Uredbe
- Osigurana je dostava podataka od strane javnih bilježnika
- Od lipnja 2014. godine do danas evidentirano je oko 16 000 transakcija
- Mjesečno dobivamo oko 1000 ugovora:
 - kupoprodaje stanova cca 70%
 - zakup poslovnih prostora cca 10%
 - najam stanova cca 10%
 - kupoprodaje zemljišta cca 5%
 - kupoprodaje poslovnih prostora cca 3%
 - kupoprodaje obiteljskih kuća cca 3%

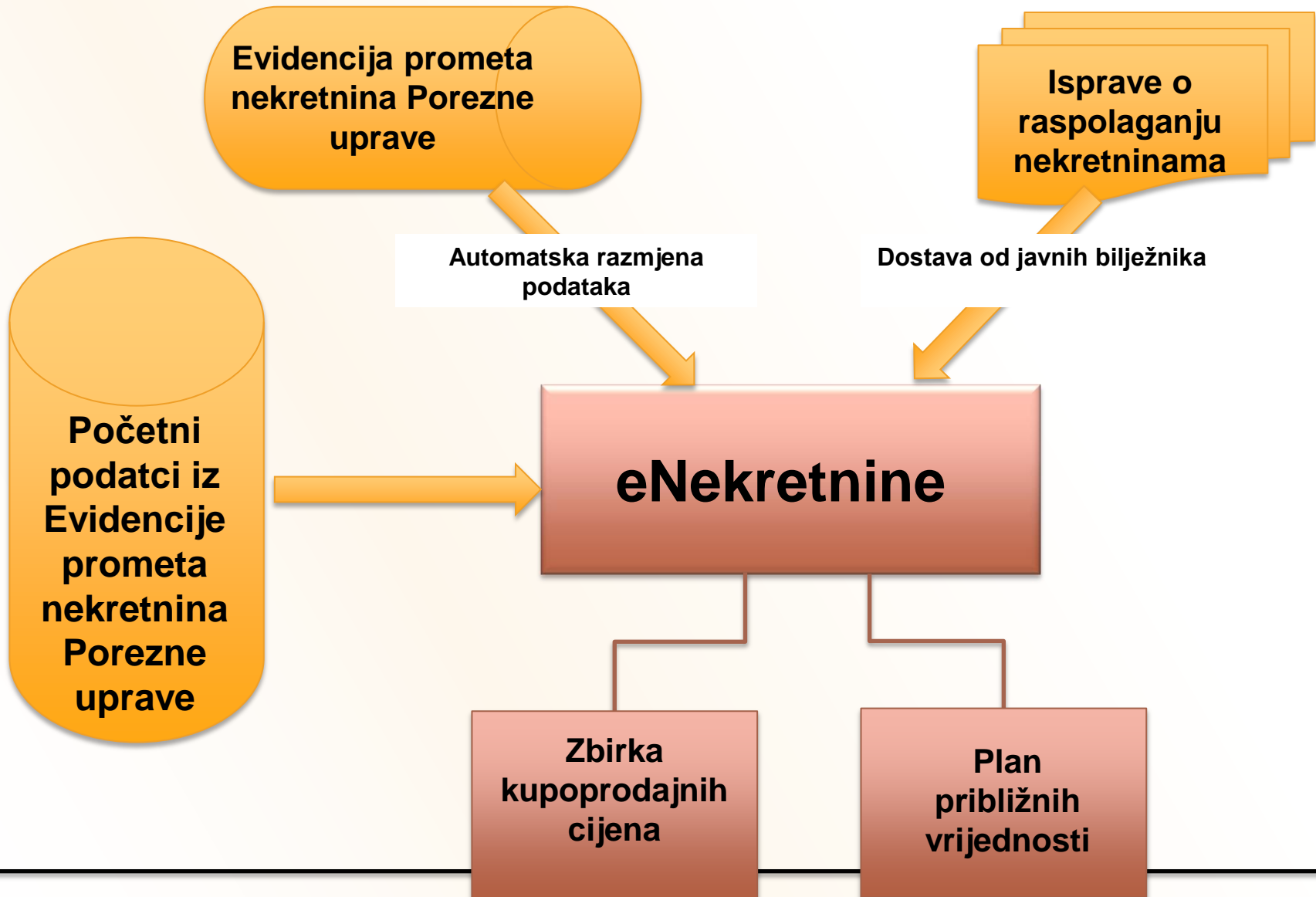
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

- Uređuje se procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna su na svom području osigurati:

- pripremu i unos podataka te vođenje zbirke kupoprodajnih cijena u eNekretninama
- ažuriranje plana približnih vrijednosti u eNekretninama
- evaluaciju podataka te izvođenje i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina
- pripremu pregleda približnih vrijednosti i izvješća o tržištu nekretnina
- izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina
- izdavanje izvadaka iz plana približnih vrijednosti iz eNekretnina
- vođenje i izlučivanje zbirke isprava
- dostavu podataka za potrebe visokog procjeniteljskog povjerenstva
- druge stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe povjerenstva.

Informacijski sustav tržišta nekretnina



Zbirka kupoprodajnih cijena

- Podatci o postignutim cijenama glavni su preduvjet za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina!
- Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada (čl. 7. st. 1. ZPVN)
- Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka (čl. 7. st. 2. ZPVN)

Vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena i evaluacija podataka

- Pregledavanje i/ili ispravljanje i nadopunjavanje početnih podataka preuzetih iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave
 - Identifikacija i smještaj transakcije u prostoru
 - Utvrđivanje broja transakcija u pojedinom ugovoru
 - Utvrđivanje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine

- Unos i evaluacija podataka iz isprava pristiglih od javnih bilježnika i uparivanje istih s automatski preuzetim podacima iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave

- Sadržaj Zbirke kupoprodajnih cijena ovisi o:
 - VRSTI NEKRETNINA (ZE, ST, PP, OBITELJSKE KUĆE I DR.)
 - NAČINU RASPOLAGANJA (KUPOPRODAJA, NAJAM, ZAKUP)

Izvođenje nužnih podataka

- Na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka izvode se nužni podatci uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose

- Nužni podatci obuhvaćaju:
(čl. 23. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/14)
 1. Stope kapitalizacije
 2. Koeficijente za prilagodbu
 3. Indeksne nizove
 4. Koeficijente za preračunavanje
 5. Poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta

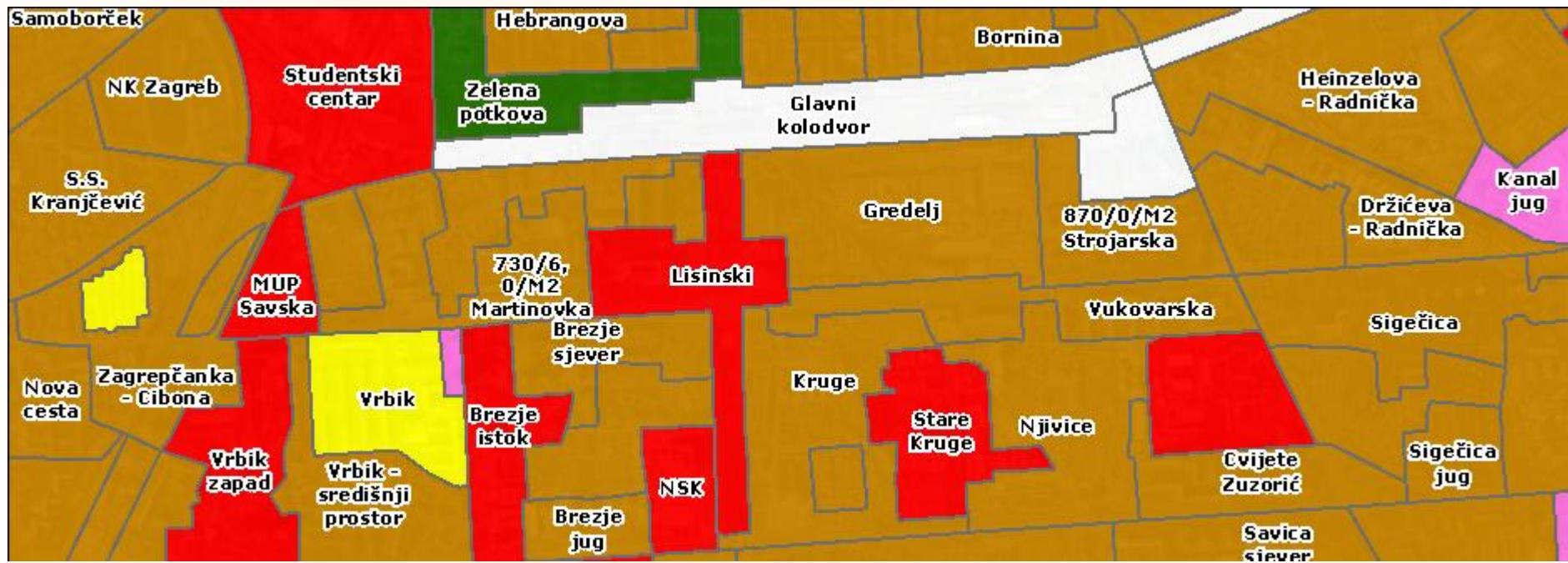
Zaštita osobnih podataka

- ZPVN kod postupanja s osobnim podacima izrijekom upućuje i procjenitelje i djelatnike stručnih službi iz nadležnih upravnih tijela koja vode Zbirku kupoprodajnih cijena na Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/2003, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Propisana je svrha pribavljanja podataka (izrada procjemenog elaborata)
- Ograničeno je pravo na pribavljanje podataka (upravna i pravosudna tijela i procjenitelji)

Plan približnih vrijednosti

- Kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada (čl. 8. st. 1. ZPVN)
- Cjenovni blokovi su najmanja prostorna cjelina unutar koje se prati uobičajeni poslovni promet
- Granice cjenovnih blokova definiraju se temeljem:
 1. LOKACIJE
 2. VRSTE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA
 3. MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA
- Cjenovne blokove definiraju približne vrijednosti zemljišta
- PRIBLIŽNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju evaluiranih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za „UZOR ČESTICU”

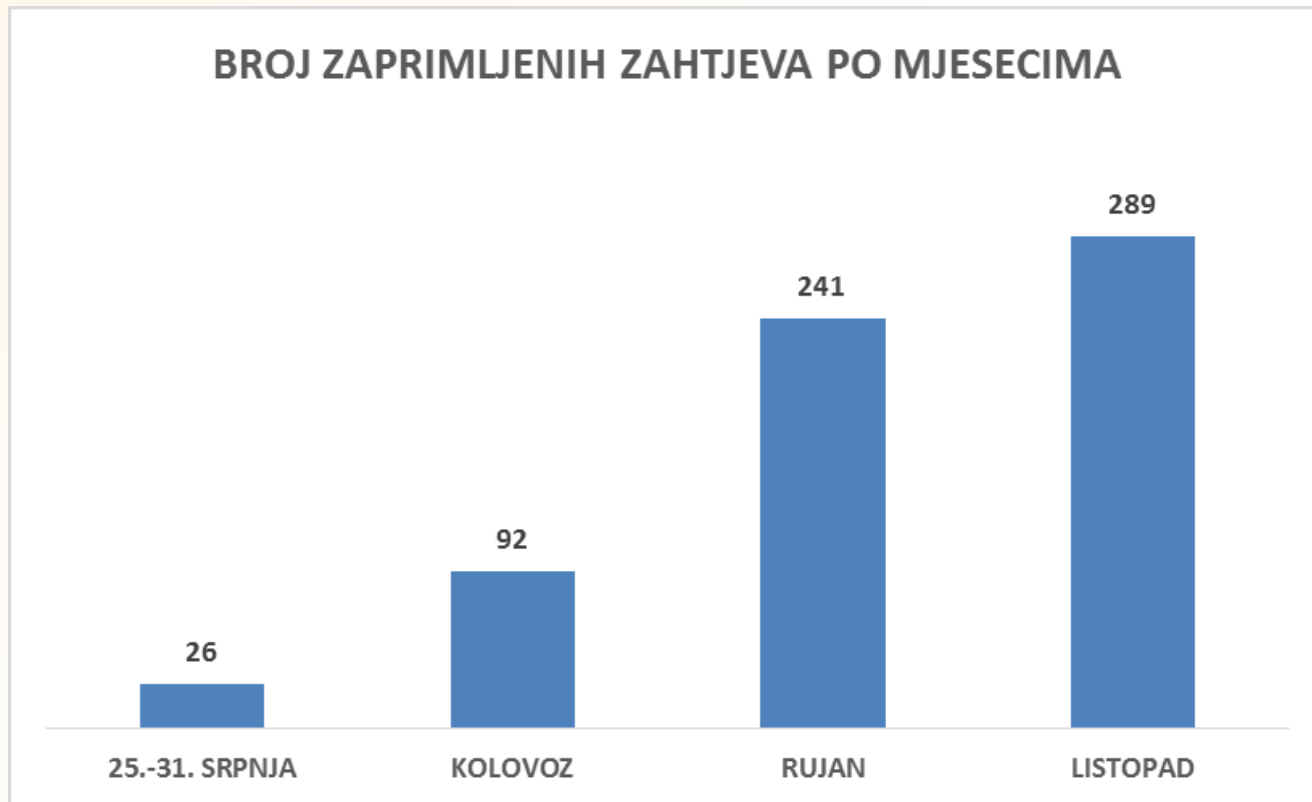
- Plan približnih vrijednosti ažurirat će se svake godine do 15. veljače i usvojiti od strane Povjerenstva županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada
- Plan približnih vrijednosti objavljuvat će se u elektroničkom obliku



(1) Izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina

- Za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene, najamnine, zakupnine i drugi podatci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti (čl. 57. st. 1. ZPVN)
- Pravo na pribavljanje podataka imaju (čl. 58. st. 1. ZPVN):
 - Pravosudna i upravna tijela
 - Procjenitelji u svrhu izrade procjemenih elaborata
- Podatci se smatraju razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju (čl. 57. st. 5. ZPVN)
- Uvjeti za dohvat podataka moraju biti odabrani logično i racionalno i obavezno se obrazlažu u procjemenom elaboratu (čl. 58. st. 3. ZPVN)

(2) Izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina



Hvala na pažnji!