

**STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
MGIPU 2017.**

ZBIRKA KUPOPRODJNIH CIJENA

Unos, izdavanje i značaj

Maja Širić, mag. ing. geod.i geoinf.

stručna savjetnica za vrednovanje nekretnina

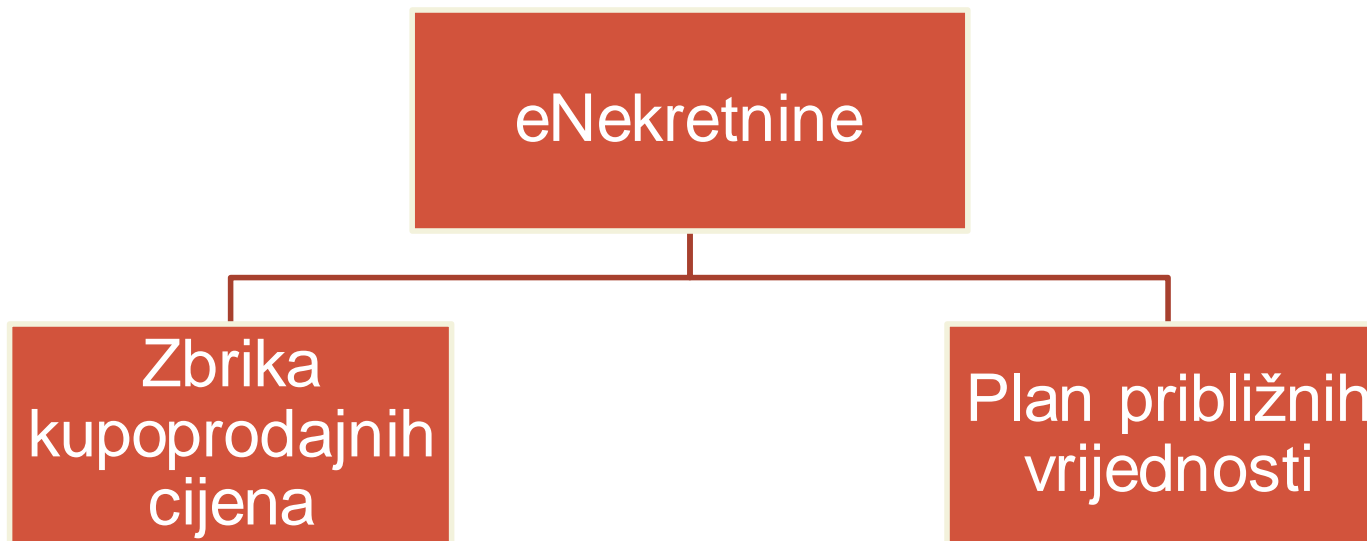
Gradski ured za imovinsko – pravne poslove i imovinu Grada Zagreba

SADRŽAJ

- **Uvod**
- **Unos podataka u zbirku kupoprodajnih cijena**
- **Izdavanje podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena**
- **Značaj zbirke kupoprodajnih cijena**
- **Zaključak**

Uvod

- MGIPU uspostavilo je i održava informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine) za potrebe provedbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina



Zbirka kupoprodajnih cijena

- Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada (čl. 7. st. 1. ZPVN-a)
- Zbirku kupoprodajnih cijena vodi upravno tijelo županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga 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-a)

Unos podataka u Zbirku kupoprodjanih cijena

- Zbirka sadrži podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnost) na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada i pripadne ugovore u elektroničkom obliku koji se putem automatske razmjene podataka preuzimaju od Porezne uprave.
- U zbirku se i izvorno unose podatci iz ugovora kojima raspolažu upravna tijela koja ih vode

**Evidencija
prometa
nekretnina**

*automatska
razmjena
podataka*

eNekretnine

**Zbrika
kupoprodjanih
cijena**

**Plan približnih
vrijednosti**

*Izvorni unos od
strane upravnih
tijela*



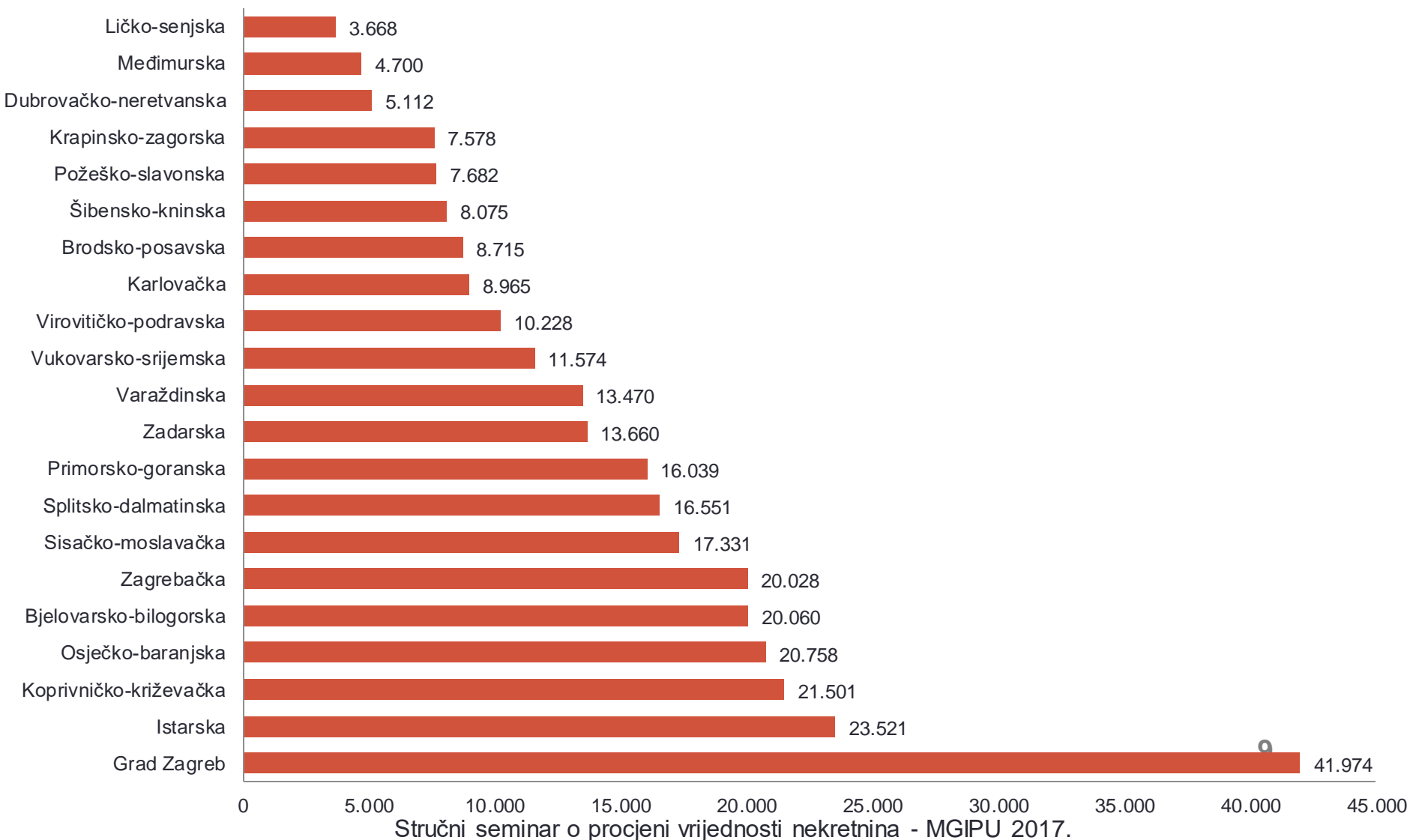
Status podataka u eNekretninama

- S obzirom na vrstu unosa i stupanj evaluacije podatci u sustavu eNekretnina mogu imati status:
 1. Preuzeto od PU – podatci koji se svakodnevno preuzimaju automatskom razmjenom od Porezne uprave
 2. Izvorno unesen – podatci koje unose službenici upravnih tijela iz njima dostupnih ugovora i podrazumijeva se da je prilikom unosa provedena cjelovita evaluacija
 3. Provedena evaluacija – podatci preuzeti od PU za koje je provedena evaluacija od strane službenika upravnih tijela

Automatska razmjena podataka s poreznom upravom

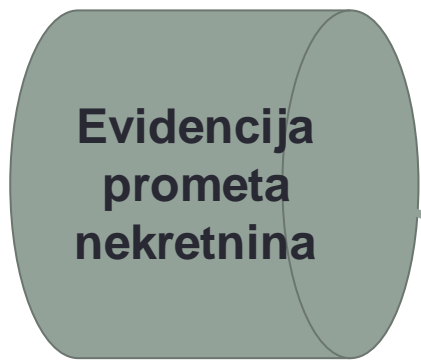
- Dnevno preuzimanje podataka o realiziranom naplatnom prometu iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave
- S osnivanjem eNekretnina preuzeto 301.190 (ugovori od 1.1.2013.) podataka o realiziranom naplatnom prometu nekretnina
- Podrazumijeva se da podatci koji se preuzimaju sadrže dovoljno elemenata kojima se predmetnoj nekretnini može jednoznačno odrediti lokacija
- (!) Tek od 1. svibnja 2016. preuzeti podatci uključuju i pripadne ugovore u elektroničkom obliku – u sustavu eNekretnina dostupni tek od 11. srpnja 2017.

Transakcije preuzete iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave

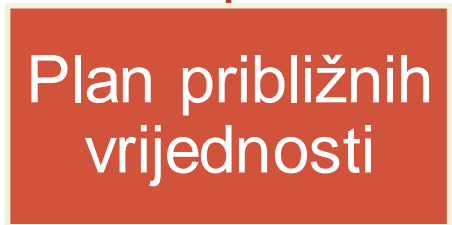
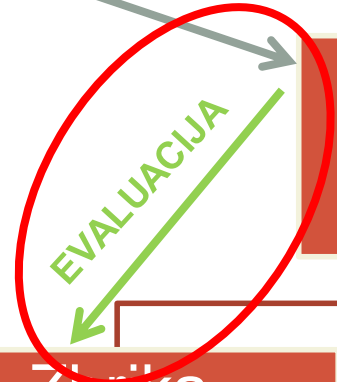


Evaluacija preuzetih podataka

- Dok god podatci preuzeti od porezne uprave nisu evaluirani od strane službenika upravnih tijela županije, Grada Zagreba i velikih gradovi, isti se ne mogu smatrati punopravnim dijelom Zbirke kupoprodjanih cijena u smislu čl. 7. st. 3. ZPVN-a
- Potrebno je utvrditi sva obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine koja je predmet ugovora i sve druge moguće posebne okolnosti koje se tiču ugovorene cijene



automatska
razmjena
podataka



Izvorni unos od
strane upravnih
tijela

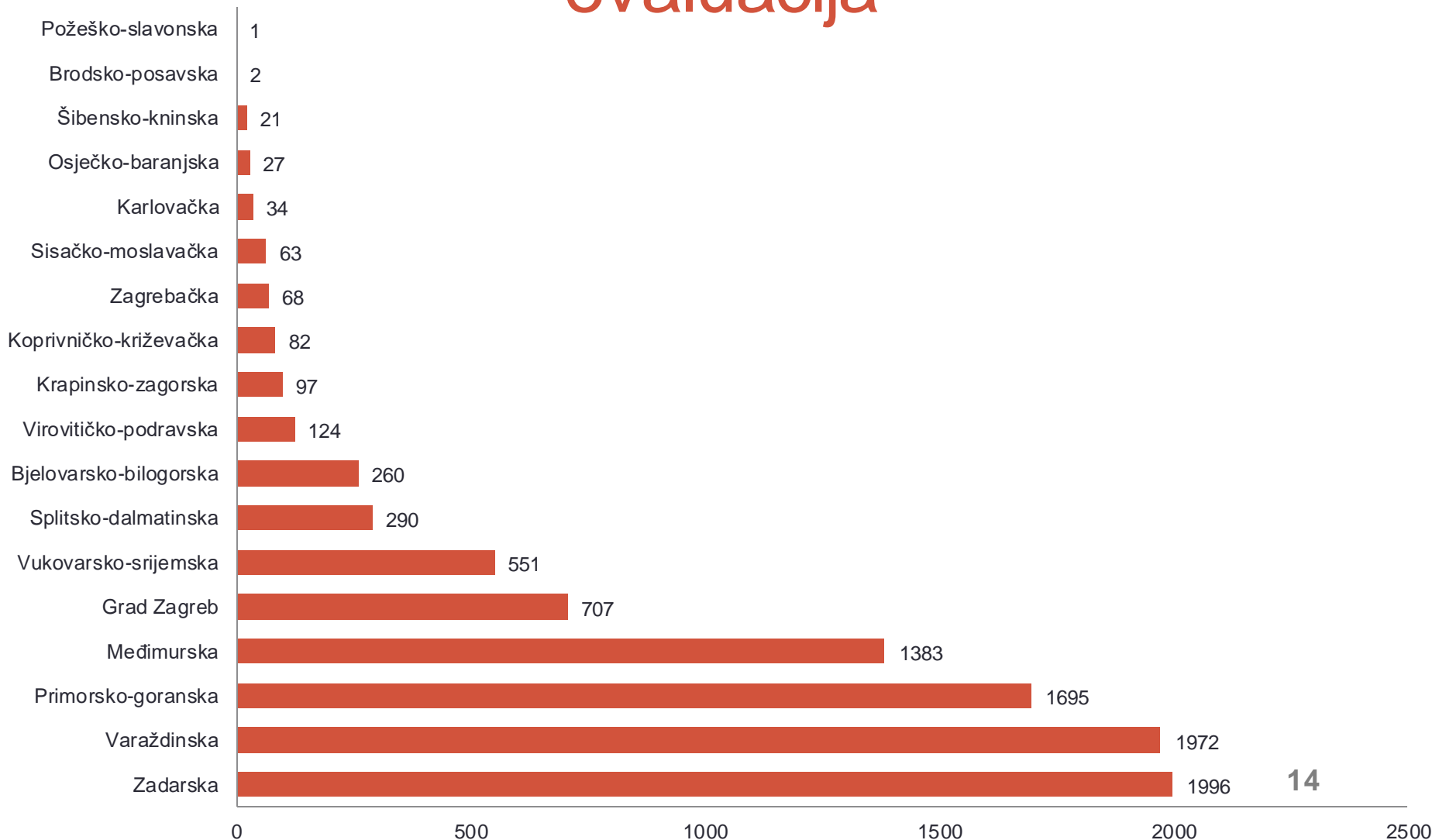
Evaluacija preuzetih podataka

- Nakon što se preuzeti podatak georeferencira i točno odredi vrsta nekretnine, provodi se daljnja evaluacija:
 - Zemljišnoknjižno stanje (broj nekretnina u ugovoru = broj transakcija)
 - Katastarsko stanje (ukoliko je neusklađeno sa z.k.)
 - Ukupna površina nekretnine / površina koja se prodaje
 - Obilježja koja utječu na vrijednost prema vrsti nekretnine:
 - ZEMLJIŠTA: namjena, mogućnosti gradnje, kategorija
 - STANOVI: približna god. izgradnje, broj nadzemnih etaža zgrade
 - POSLOVNI PROSTORI: namjena, orijentacija
 - OBITELJSKE KUĆE: približna god. izgradnje, broj nadzemnih etaža
 - Podatci o ugovorenoj cijeni (KN, EUR, KN/m², EUR/m², trajanje zakupa/najma, druge posebno ugovorene pojedinosti o cijeni)

Evaluacija preuzetih podataka

- Da bi evaluacija mogla biti kvalitetno provedena nužan je uvid u sklopljeni ugovor!
- Od 1. svibnja 2016. uz podatke iz Evidencije prometa nekretnina preuzimaju se i pripadni ugovori u elektroničkom obliku (ugovori skenirani od strane javnog bilježnika) – dostupni od 11. srpnja 2017.
- Preuzeto je 82.121 ugovora u elektroničkom obliku i za iste je moguće provesti potpunu evaluaciju

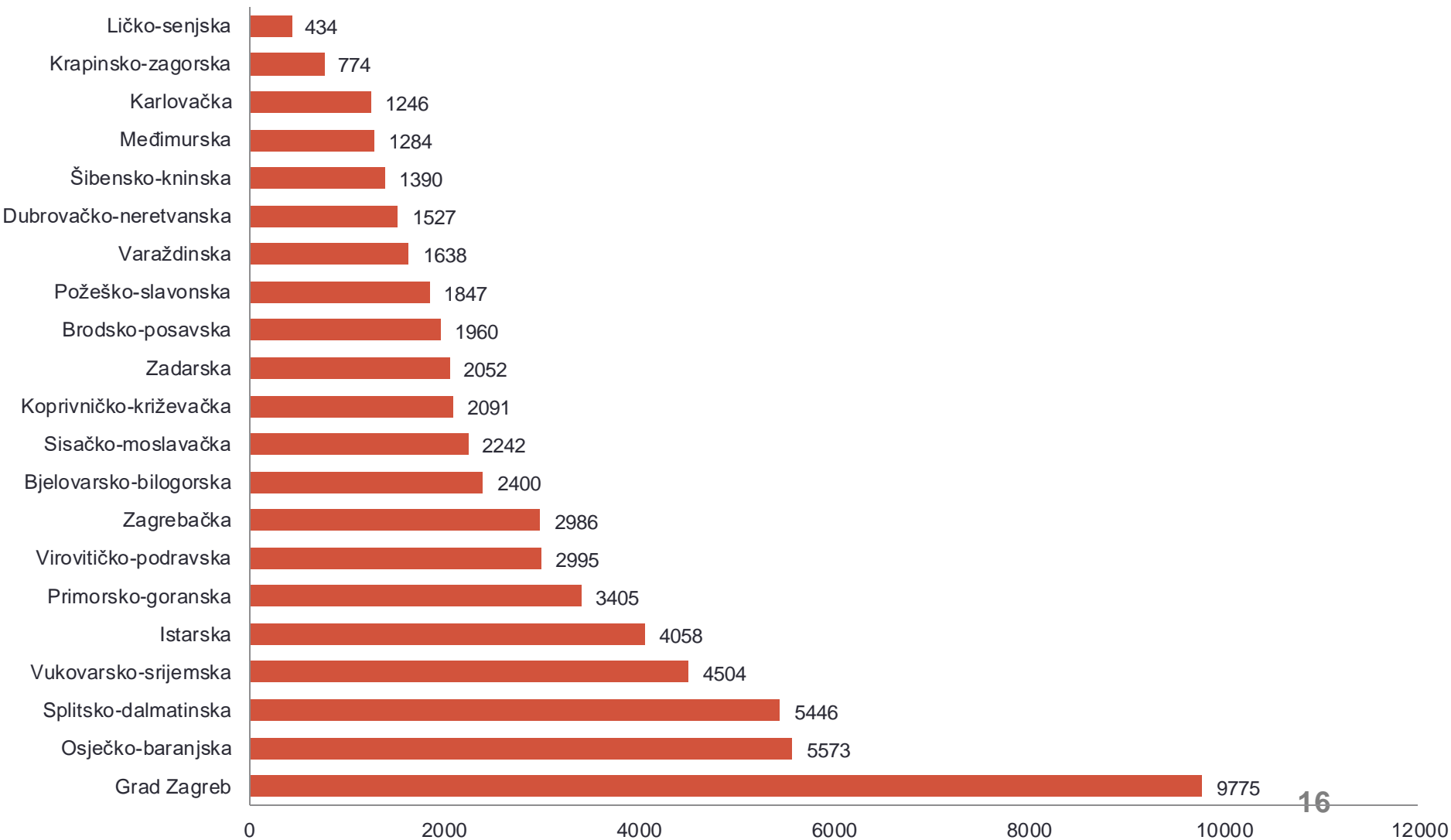
Broj transakcija za koje je provedena evaluacija



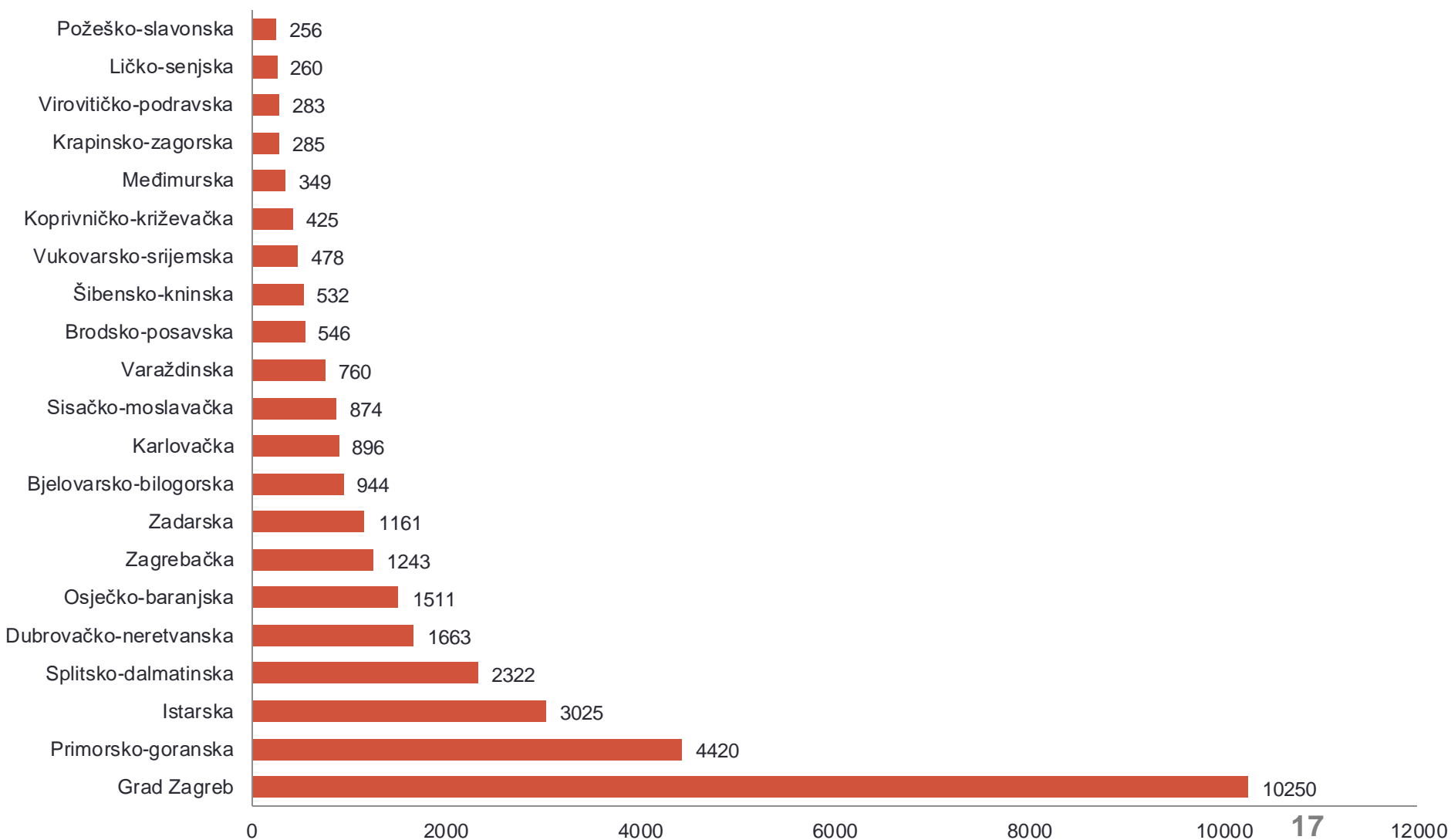
Ugovori o zakupu i najmu

- Budući da Porezna uprava ne evidentira ugovore o zakupu i najmu (poslovnih prostora, zemljišta, stanova i ostalih vrsta nekretnina), a javni bilježnici su u obvezi skenirati i navedene vrste ugovora, u sustav eNekretnina preuzeti su svi dostupni ugovori u elektorničkom obliku u posebnu kategoriju „Lista ugovora”
- Evidentirani su samo prema imenu javnog bilježnika, broju ovjere i poreznoj ispostavi u kojoj je obveznik plaćanja poreza (zakupodavac/najmodavac)
- Za područje cijele RH preuzeto je 92.110 ugovora o najmu i zakupu nekretnina

Broj preuzetih ugovora o zakupu



Broj preuzetih ugovora o najmu



Evaluacija ugovora o zakupu i najmu

- Svaki ugovor potrebno je georeferencirati, odrediti vrstu nekretnine i provesti evaluaciju
- Budući da nisu poznati nikakvi podatci o nekretnini otežno je pretraživanje u „Listi ugovora”
- Kako su ugovori razvrstani prema poreznoj ispostavi u kojoj se nalazi zakupdavac/najmodavac, dio ugovora ne pripada JL(R)S u kojoj se nalaze, već ih je potrebno proslijediti u drugu JL(R)S u kojoj se nekretnina koja je predmet ugovora nalazi
- Potrebno je raditi na daljnoj razradi funkcionalnosti sustava (odvajanje georeferenciranja od evaluacije, prosljeđivanje ugovora, brisanje ugovora i ostalo)

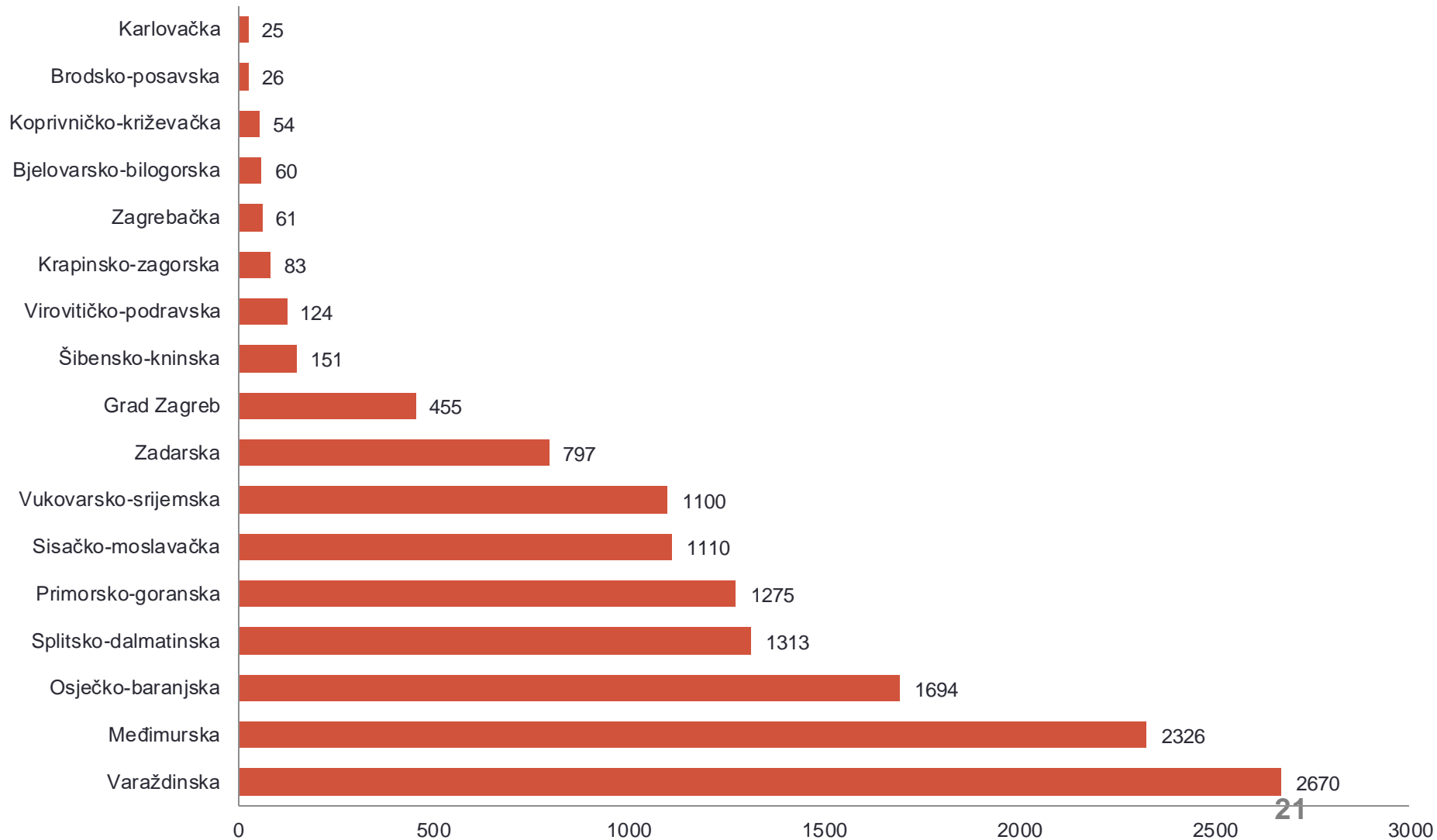
Izvorni unos podataka u Zbirku kupoprodajnih cijena

- Podatci koje u sustav eNekretnina unose službenici upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova
- Do stupanja na snagu ZPVN-a i u konačnici uspostavljanja sustava eNekretnina, prema čl. 39. st. 6. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) javni bilježnici su dostavljali jedna primjerak svake isprave o stjecanju na kojoj su ovjerali potpis (od lipnja 2014.)
- Budući da za sve preuzete podatke od PU prije 1. svibnja 2016. nije dostupan pripadni ugovor u elektroničkom obliku, poželjno je unijeti sve ranije dobivene ugovore ili pokušati prepoznati isti podatak među preuzetima i evaluirati ga

Izvorni unos podataka u Zbirku kupoprodajnih cijena

- Kao i kod evaluacije preuzetih podataka tako i kod izvornog unosa, službenici još uvijek imaju dosta poteškoća s trenutno dostupnim funkcionalnostima sustava eNekretnina
- Zbog velike raznolikosti podataka koji se unose sa svakim ugovorom prepoznaju se određena obilježja koja je potrebno evidentirati za pojedinu vrstu nekretnine ili posebnosti koje se tiču ugovorene cijene

Broj izvorno unesenih transakcija



Izdavanje podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena

- U svrhu provedbe ZPVN podatci se mogu temeljem pisanog zahtjeva prikupljati iz (čl. 57. st. 4. ZPVN):
 1. eNekretnina
 2. Isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela
- Upravna tijela županija, Grada Zagreba i velikih gradova dužna su na svom području osigurati izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (čl. 16. st. 1. podst. 5.)

- Podatci se izdaju temeljem pisanog zahtjeva procjenitelja (prema Prilogu I. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15)
- Zahtjeve je nužno ispuniti u potpunosti tj. definirati sva obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine da bi službenici mogli izdati što kvalitetniji izvadak
- Sva obilježja i okolnosti koje nisu navedena u točkama zahtjeva potrebno je navesti i detaljno obrazložiti u pripomeni
- Ukoliko je u zahtjevu potrebna dopuna ili ima nejasnoća službenici bi trebali pozvati podnositelja zahtjeva da isto učini kako bi bilo moguće izdati podatke

- Za izdavanje izvotka iz zbirke plaća se upravna pristojba u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje plaćanje upravnih pristojbi

(20kn biljega na zahtjev + 180 kn u proračun JL(R)S)

- Prije izdavanja podataka potrebno dostaviti dokaz o uplati u čijem je opisu plaćanja moguće jednoznačno iščitati na što se ista odnosi (adresa nekretnine, k.č. i k.o., klasa zahtjeva i sl.)

Preuzimanje podataka iz eNekretnina

- Ovlašteni korisnici eNekretnina (čl. 12. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina) su između ostalih:
 - službenici upravnih i/ili stručnih tijela županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za obavljanje stručnih i administrativno-tehničkih poslova za potrebe procjeniteljskog povjerenstva prema Zakonu imenuju župani, odnosno gradonačelnici
 - procjenitelji i zaposlenici pravne osobe koja je ovlaštena za procjene vrijednosti nekretnina,

Preuzimanje podataka iz eNekretnina

- Procjenitelji prema čl. 13. st. 3. Pravilnika dobivaju za područje cijele RH ovlasti za predaju zahtjeva te za pregled ograničenog seta atributa:
 - ID nekretnine
 - datum pregleda
 - vrsta nekretnine,
 - ukupna površina nekretnine u prometu (m²)
 - vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)
 - datum ugovora
 - status podatka

Preuzimanje podataka iz eNekretnina

- Prema čl. 57. st. 1. ZPVN-a prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina procjenitelj je dužan navesti:
 - datum sklapanja kupoprodajnog ugovora
 - broj katastarske čestice i naziv katastarske općine (katastarsko i zemljišnoknjižno stanje ukoliko nije usklađeno)
 - površinu katastarske čestice
 - podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine (vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja, namjenu, mogućnosti gradnje, kategoriju zemljišta i ostalo)

Značaj zbirke kupoprodajnih cijena

- Kvalitetni podatci su jedan od glavnih preduvjeta kvalitetne procjene tržišne vrijednosti
- Nužno je provesti evaluaciju ugovora dostupnih u eNekretninama i unijeti podatke iz ugovora dostupnih u stručnim službama (premali broj službenika, nedostatak stručnosti i potrebnih znanja za unos i evaluaciju)
- Potrebno je uz angažman svih stručnih službi i procjenitelja raditi na daljnjem usavršavanju funkcionalnosti sustava eNekretnina

Zaključak

- Procjenitelji moraju svim podacima pristupiti s oprezom i podatke koje koriste u procjeni provjeriti bez obzira iz kojeg izvora dolaze u prijelaznom razdoblju u kojem se još uvijek radi na izgradnji i nadogradnji sustava eNekretnina
- Izrada Plana približnih vrijednosti (grafičkog dijela) je u pripremi, čije će imeplementiranje u sustav eNekretnina također olakšati korištenje podacima

Hvala na pažnji!