



Republika Hrvatska

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

Pregled tržišta nekretnina

za 2019. godinu i razvitak aplikacije eNekretnine

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik

19. lipanj 2020. godine, Zagreb



Sadržaj:

1. Uvod
2. Razvitak eNekretnina
3. Nadgradnja sustava eNekretnine
4. Daljnji razvitak sustava eNekretnine
5. Zaključak



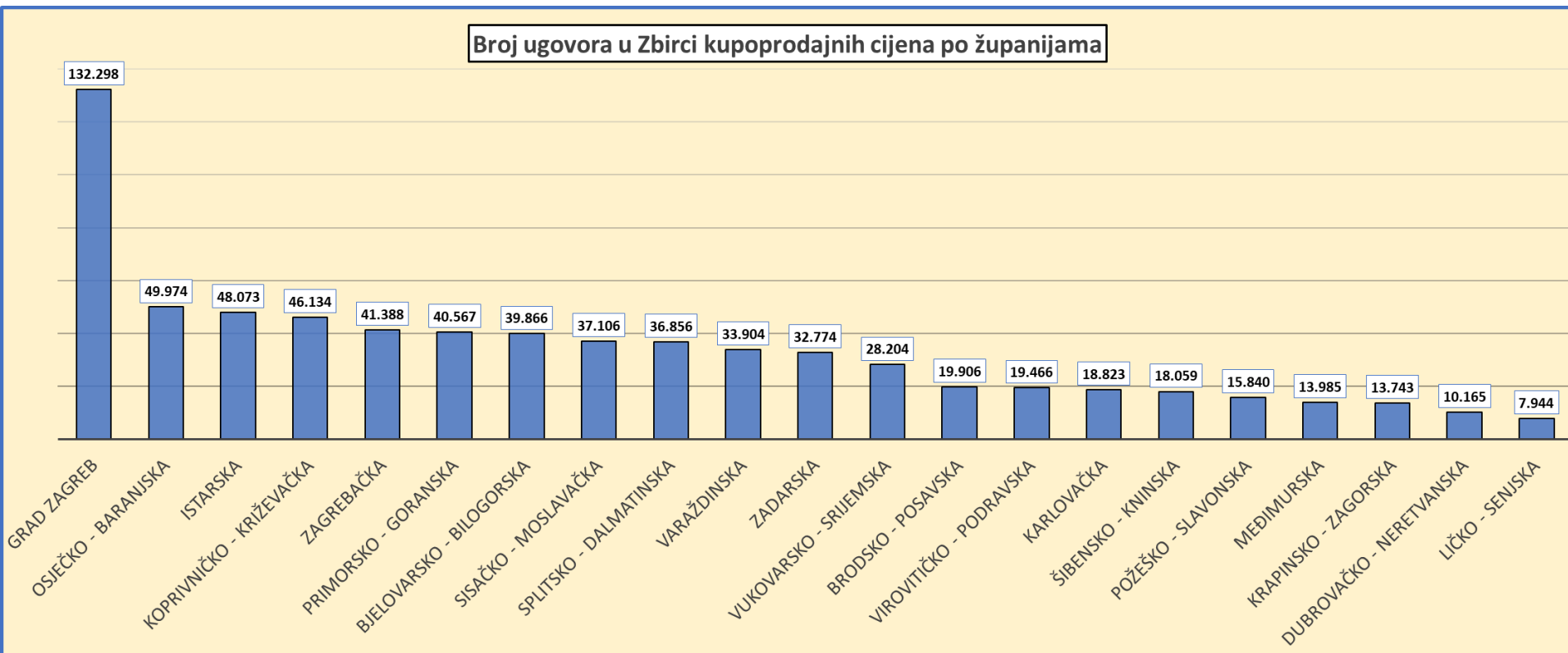
1. Uvod



- Sustav za procjenu vrijednosti nekretnina čine:
PROCJENITELJI – METODE - PODATCI
- Informacijski sustav eNekretnine – **više od 700.000** evidentiranih ugovora u Zbirci kupoprodajnih cijena (06/2020)
- eNekretnine - više od **1.700 korisnika** aplikacije



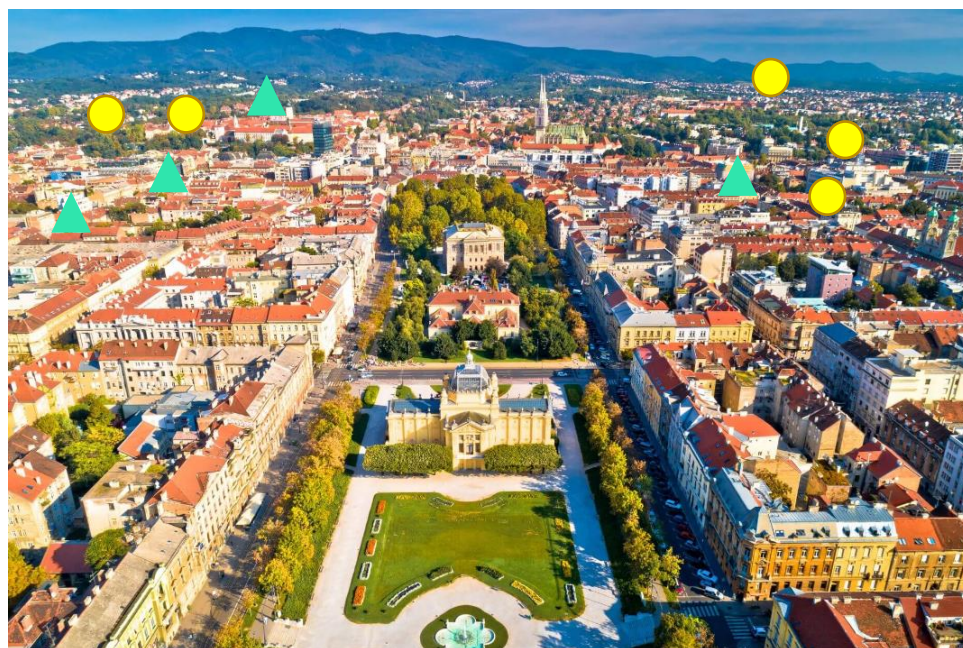
Broj ugovora u ZKC-u po županijama stanje 6./2020.



Izvor: APIS-IT



- Zakonom i pripadnim pravilnicima postavljen je pravni okvir za **sustav vrednovanja nekretnina u RH**
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine broj 114/15, 122/15)
 - Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 28/19)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020) **na snazi od 20.6.2020.**

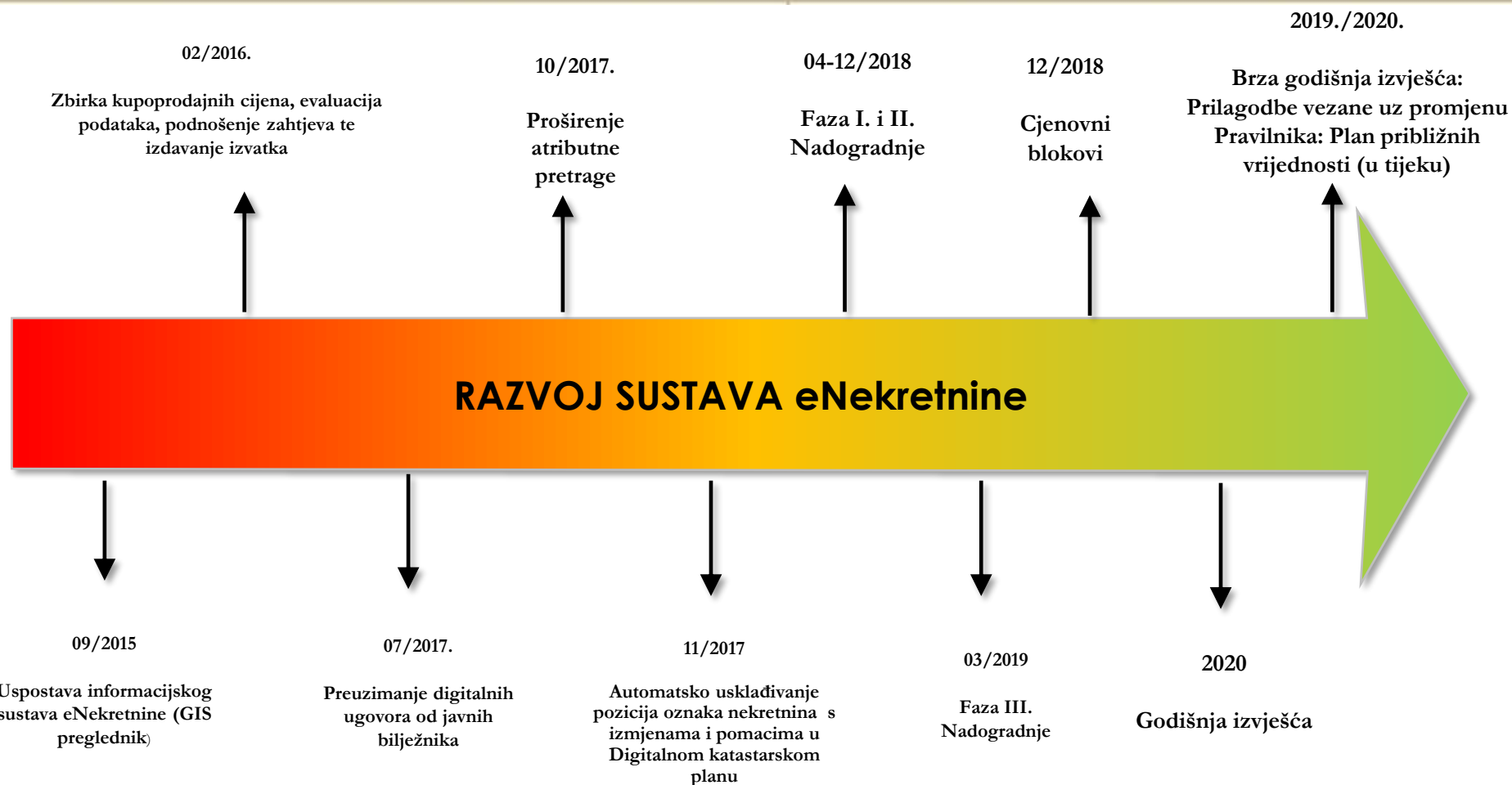




- Osnovica koja se koristi za procjene prema Zakonu je **tržišna vrijednost nekretnina** i svi nužni podatci **izvode se iz prometa tržišta nekretnina**
- Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere - međunarodno načelo - **nužna je argumentacija postupanja**



2. Dosadašnji rezultati





3. Nadgradnja sustava eNekretnine



Izgled radnog ekrana u aplikaciji eNekretnine

The screenshot displays the eNekretnine application interface. At the top, there is a search bar and navigation tabs for 'Općenito', 'Mjerenje', 'Pretraživanje', 'Upute', and 'Prostorni planovi'. On the left side, there are two panels: 'Podloge' (Layers) and 'Katalog' (Catalog). The 'Podloge' panel includes options for 'Digitalna orto-foto karta 2015', 'Digitalna orto-foto karta 2011', 'Hrvatska osnovna karta', 'Topografska karta', and 'Bez podloge'. The 'Katalog' panel is divided into 'Središnji registar prostornih jedinica' (Central register of spatial units) and 'Zbirka kupoprodajnih cijena' (Collection of purchase prices). The 'Središnji registar' section includes 'Granice županija', 'Granice gradova i općina', and 'Granice naselja'. The 'Zbirka kupoprodajnih cijena' section includes 'Stan/apartman', 'Stambeni objekt (kuća)', 'Poslovne zgrade', 'Poslovni prostor', 'Gospodarske zgrade', 'Nekretnina za povremeni b', 'Garaža', 'Parkirno-garažno mjesto', 'Parkirno mjesto', and 'Različite nekretnine'. The main map area shows an aerial view of Zagreb with purple outlines delineating various districts and neighborhoods, including CIGLENICA, SELSKA ZAGORSKA, PARKOVI TOPLANA, SAMOBORČEK, NK ZAGREB, STUDENTSKI CENTAR, HEBRANGOVA, STROSSMAYEROV TRG ZAPAD, ZELENA POTKOVA, GLAVNI KOLODVOR, PONGRAČEVO, NIKOLA TESLA, S.S. KRANJČEVIĆ, MARTINOVKA ISTOK, PAROMLINSKA, CERNICKA ZAGREPCANKA, MUP SAVSKA, MARTINOVKA ZAPAD, LISINSKI, LUBJANICA, PONGRAČEVO JUG, NOVA CESTA, VRBİK, DPU VRBİK, BREZJE SJEVER, BREZJE ISTOK, BREZJE SREDISJNI PROSTOR, NSK, REMIZA ZAPAD, STARA TRESNJEVKA ZAPAD, VRBİK SAVSKA, VRBİK ZAPAD, VRBİK SREDISJNI PROSTOR, BREZJE JUG, STAGLIŠĆE, KNEZIJA, KNEZIJA CENTAR, SAVSKA ZAGREBAČKA, SAVSKA KUTI, CVJETNO ZAPAD, CVJETNO JUG, HRT, and CVJETNO ISTOK. At the bottom, there is a scale of 1:10 000, a coordinate system of HTRS, and coordinates E = 457286.24, N = 5074177.63. The bottom right corner shows 'Vrsta ugovora: ODABERITE...' and 'Trenutno aktivnih korisnika: 544'.



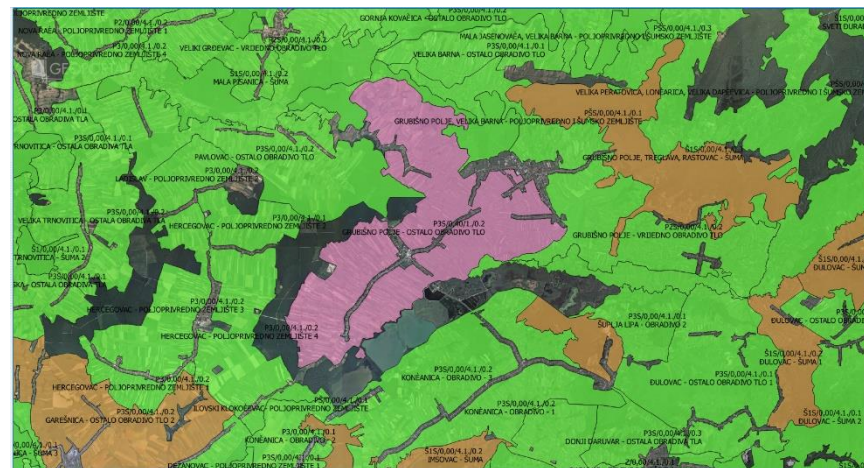
Nadogradnja sustava eNekretnine u 2019./2020. godini PLAN PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI

- U 2020. godini planirana je implementacija početnog stanja Plana približnih vrijednosti sa kartografskim prikazom cjenovnih blokova približnih vrijednosti zemljišta
- U nastavku proširenja sadržaja Plana približnih vrijednosti planirana je izrada i implementacija pregleda poredbenih pokazatelja stanova/apartmana.
- Plan približnih vrijednosti, nakon izrade početnog stanja, MGIPU objavljuje svake godine temeljem dostavljenih ažuriranih stanja planova približnih vrijednosti od strane lokalnih procjeniteljskih povjerenstava za njihovo područje nadležnosti

Prikaz labela približne vrijednosti zemljišta u cjenovnom bloku:

Š1/0,00/4.1./1,7
DUBRAVA - ŠUMA

oznaka namjene / koef. iskoristivosti / kategorija zemljišta / cijena (€/m²)



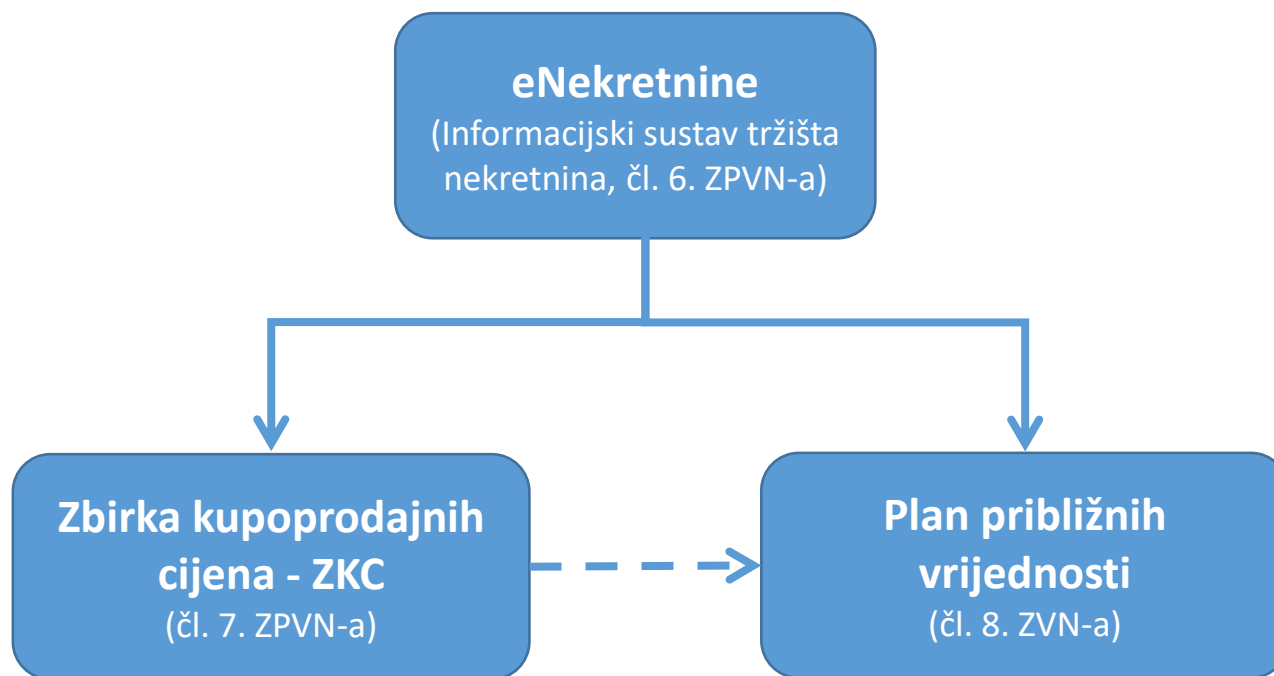


PLAN PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI (PPV)

- Približne vrijednosti zemljišta općenito pojednostavnjuju i ubrzavaju procjenu vrijednosti pojedinačnih nekretnina.
- Podaci iz PPV-a javno se objavljuju i time su u funkciji transparentnosti na tržištu nekretnina i procjena.



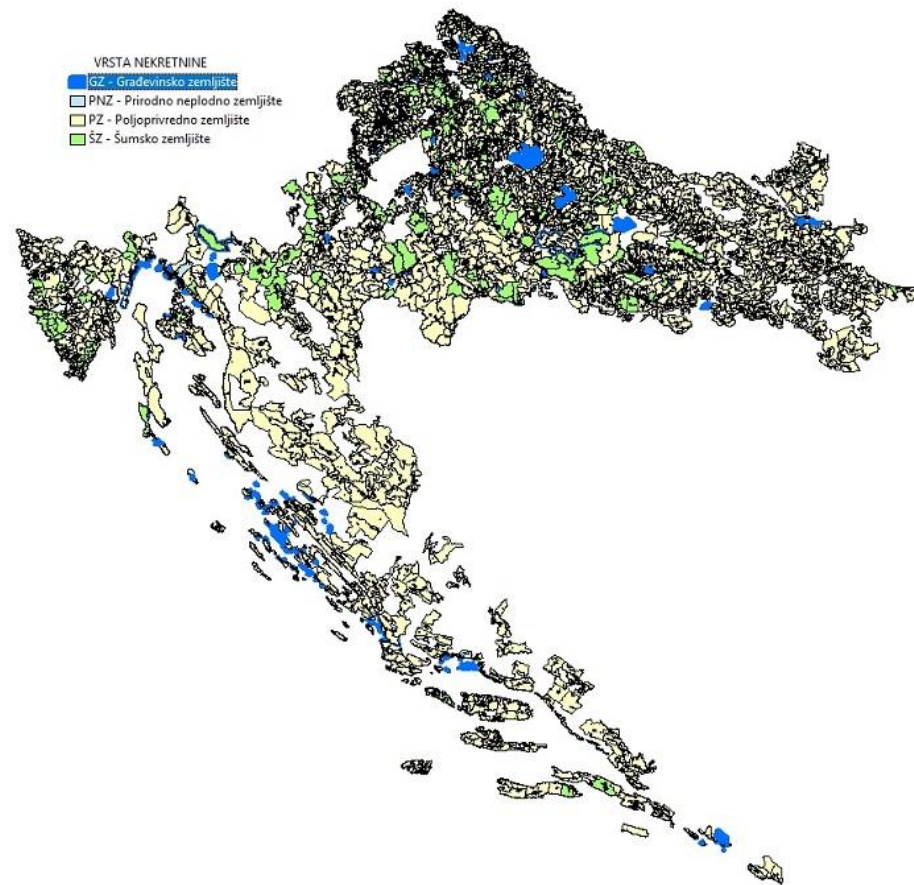
Plan približnih vrijednosti zemljišta u odnosu na eNekretnine

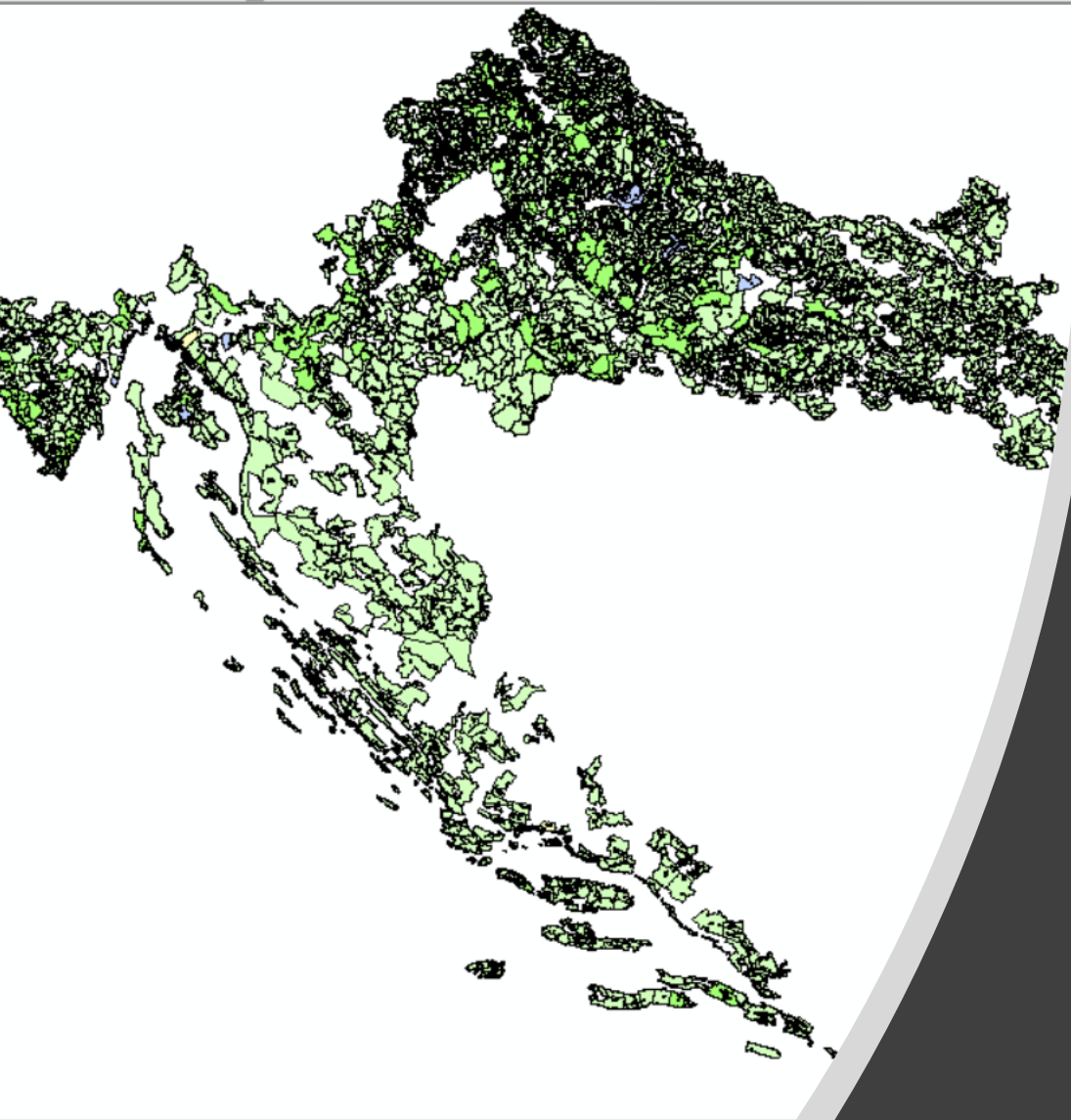


Plan približnih vrijednosti jedan je od dva sastavna dijela Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine (čl. 6. st. 2. ZPVN-a)

Plan približnih vrijednosti

- Plan približnih vrijednost zemljišta kartografski je prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada (čl. 8. st. 1. ZPVN-a)
- Podaci iz Plana evidentiraju se i objavljuju **jednom godišnje** (čl. 8. st. 8. ZPVN-a)





PRIKAZIVANJE
POČETNOG STANJA
PLANA Približnih
VRIJEDNOSTI
ZEMLIŠTA U ISPU



Usklađivanje sustava sa novim pravilnikom: Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)

- Prikaz PDV-a u cijeni temeljem automatskog preuzimanja podataka iz PU
- Uvedene nove vrste nekretnina
- Prilagođavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih ugovora
- Novi korisnici: javni bilježnici, službenici Porezne Uprave ili ministarstava nadležnog za državnu imovinu



4. Daljnji razvitak sustava eNekretnine



- Priprema i implementacija mogućnosti podnošenja zahtjeva za pristup i zahtjeva za izvatom iz ZKC-a i Plana približnih vrijednosti elektroničkim putem – **eGrađani**
- Priprema za **ePoslovanje i ePristojbe**
- **Umrežavanje** s upravnim tijelima u županijama, Gradu Zagrebu i velikim gradovima (edukacija na daljinu)
- **Izrada i objava** koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu tržišnoj vrijednosti
- Izrada standardne kalkulacije radova u visokogradnji za I, II, III i IV kvartal 2020. godine – nadogradnja I: samostojeće obiteljske kuće i obiteljske kuće u nizu
- Pripremne aktivnosti i radnje za elektroničku komunikacije **sa sudovima**
- Priprema za **georeferenciranje** digitalnih ugovora o najmu i zakupu, putem službenih adresa, koji pristizu od javnih bilježnika



5. ZAKLJUČAK



- **07/2015.** – donesen Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- **09/2015.** - uspostavljen Informacijski sustav tržišta nekretnina - eNekretnine
- **10/2015.** – donesen Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- **10/2015.** – donesen Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)
- **07/2018.** – MGIPU objavljuje smjernice za golf igrališta
- **09/2018.** – MGIPU objavljuje upute za procjenu vrijednosti stanova u vlasništvu JLP(R)S
- **09/2018.** – objavljen prvi „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. – 2017.”
- **12/2018. – 01/2019.** – izrada i implementacija cjenovnih blokova za cjelokupnu RH
- **2019.** – „Pregled tržišta nekretnina RH za 2018. godinu”
- **2019. – danas** – velika nadogradnja sustava eNekretnine i usklađivanje s novim Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Objavljeni Bilten IGH za III i IV kvartal 2019.: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji
- **06/2020.** – donesen novi Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020) i izrađen Plan približnih vrijednosti
- **06/2020.** - „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske za 2019. godinu“ – objavljena publikacija
- **2015. – 2020.** – kontinuirano unaprjeđenje sustava i implementacija novih sadržaja



U 2018. i 2019. godini Visoko procjeniteljsko povjerenstvo (VPP) je direktnom provjerom i izradom novih elaborata korigiralo vrijednosti procjena za:

1.910.475.560,00 kn

Koristi od sustava za procjenu vrijednosti nekretnina:

pravna sigurnost investitora, vlasnika i građana; transparentno tržište nekretnina; plansko korištenje prostora RH

Zahvaljujem na pažnji