

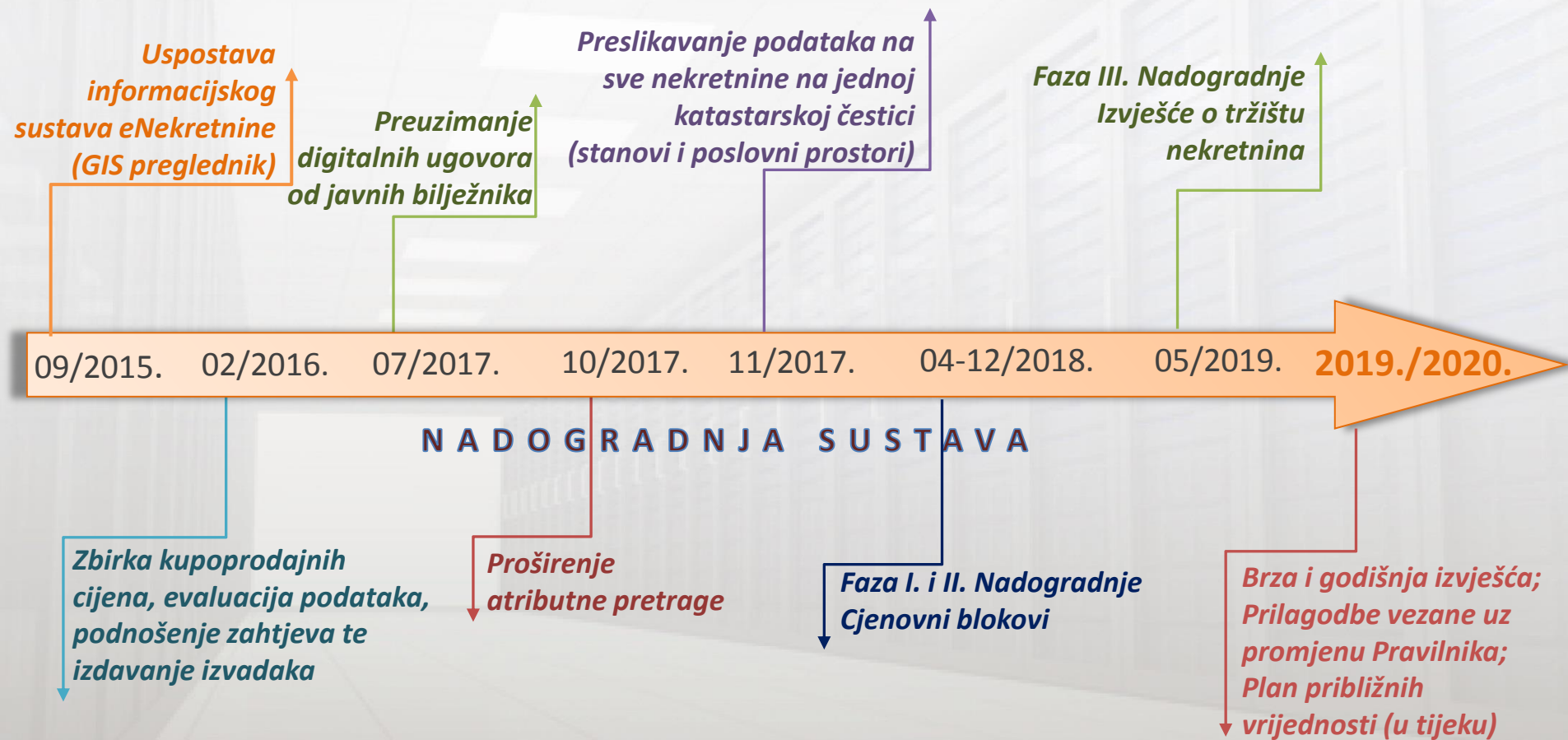
Unaprjeđenje informatijskog sustava eNekretnine

Lana Marinković, APIS IT d.o.o.

Sadržaj

- Razvoj sustava
- Statistika korištenja
- Provedene nadogradnje

Razvoj sustava eNekretnine



Sadržaj i korištenje

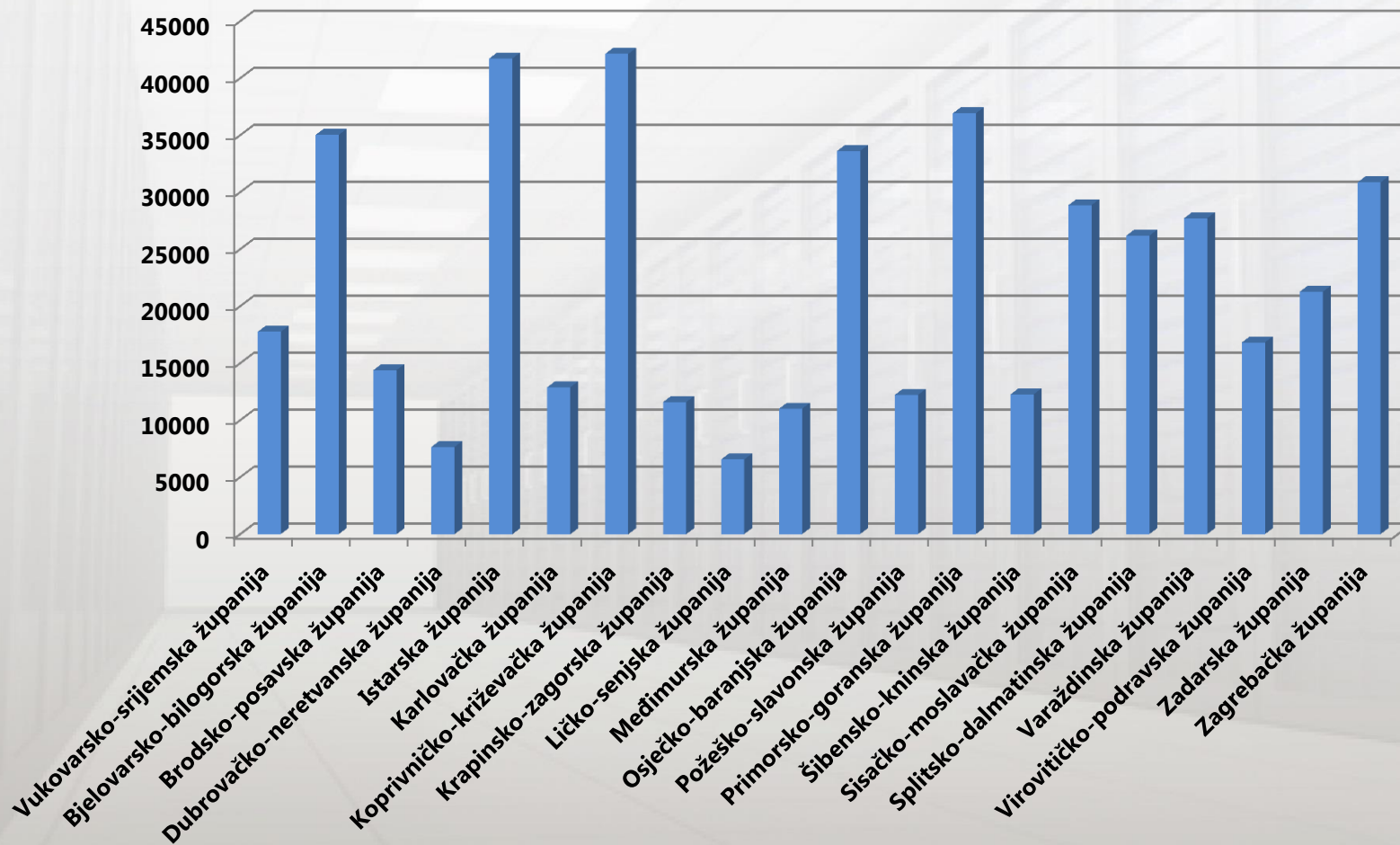
DNEVNA RAZMJENA PODATAKA

(Porezna uprava => APIS IT)

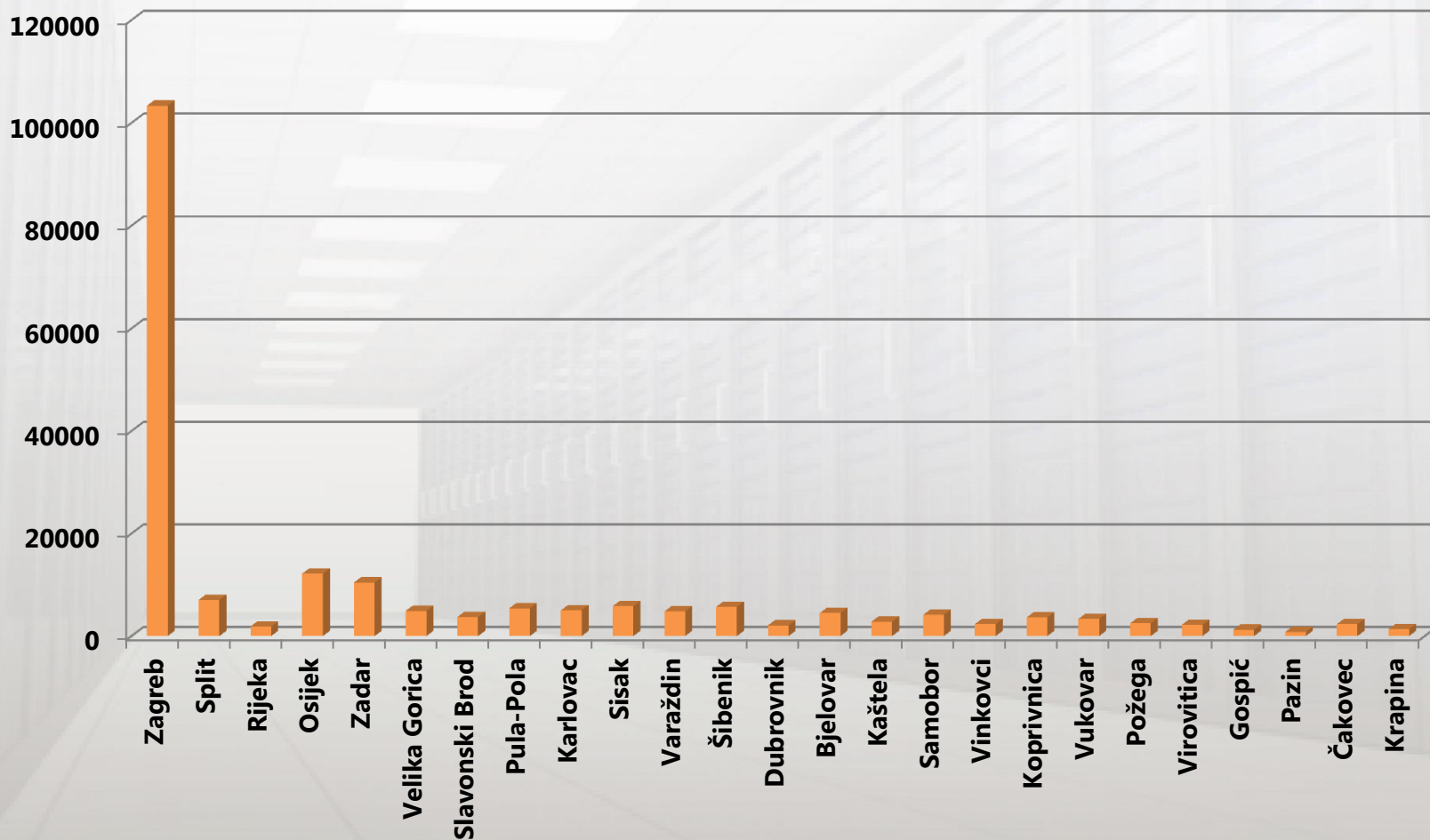
- 09/2015 – više od 280 000 kupoprodajnih ugovora
- 07/2017 – više od 460 000 kupoprodajnih ugovora
- 10/2017 – gotovo 480 000 kupoprodajnih ugovora
- 03/2018 – više od 530 000 kupoprodajnih ugovora
- 05/2020 – više od **650 000** kupoprodajnih ugovora

Više od 1700 korisnika aplikacije

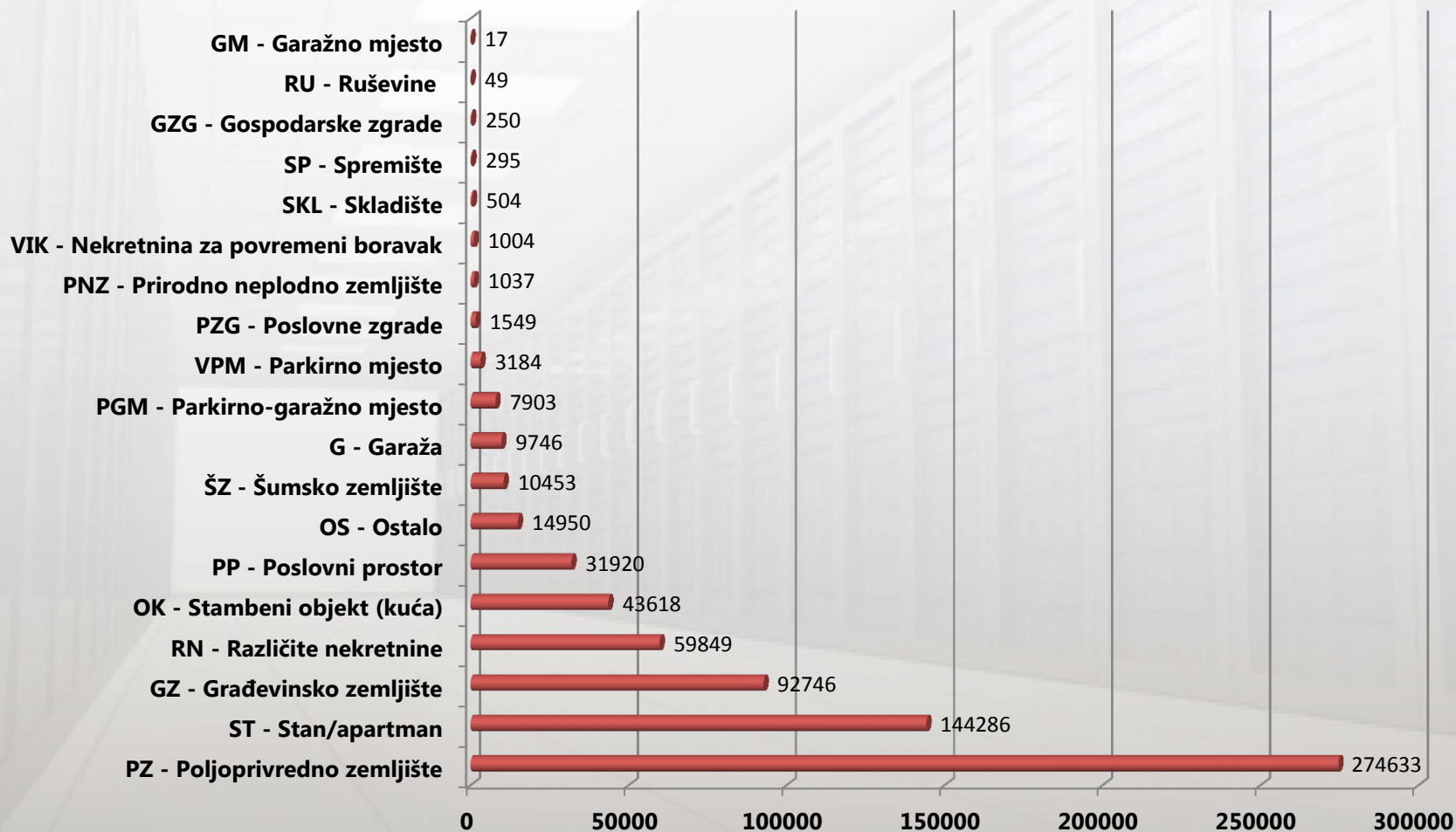
Broj kupoprodajnih ugovora po županijama



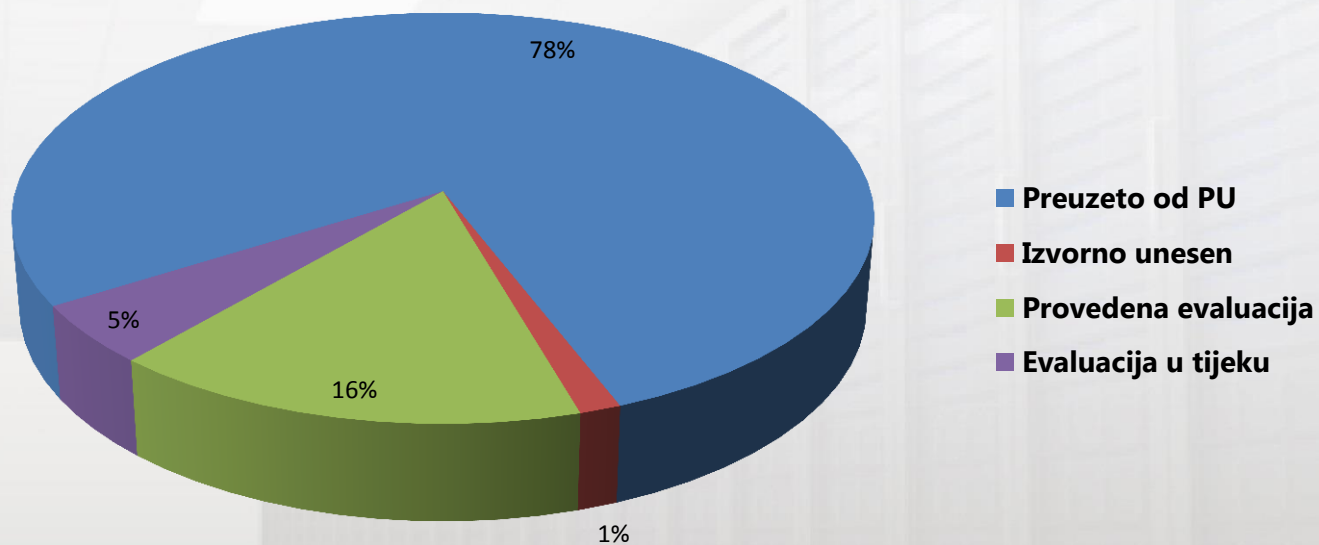
Broj kupoprodajnih ugovora u velikim gradovima



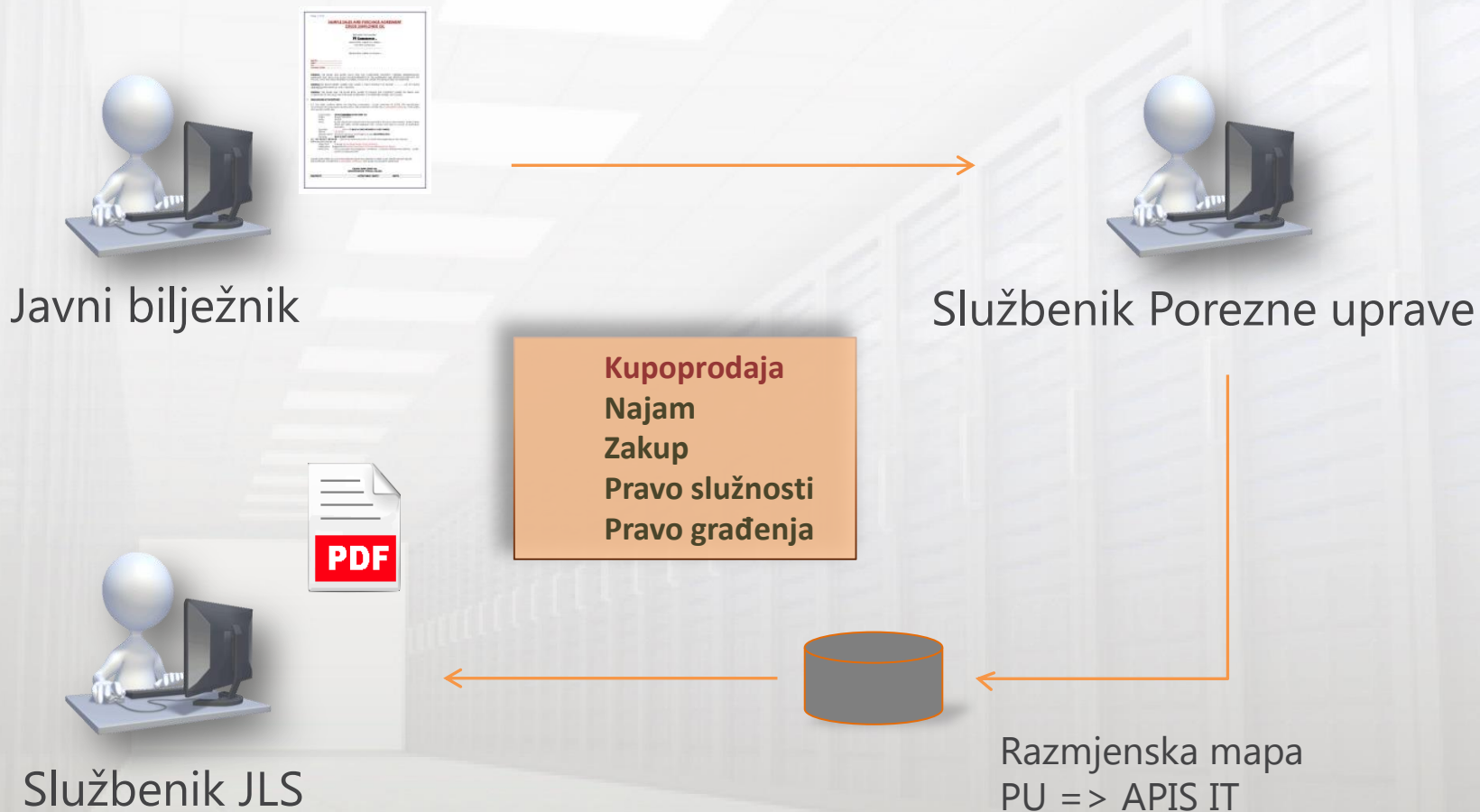
Broj kupoprodajnih ugovora po vrstama nekretnina



Raspodjela ugovora po statusima



Razmjena ugovora



Ožujak 2018. – preuzeto 280 034 elektroničkih ugovora
Ožujak 2019. – preuzeto 440 401 elektroničkih ugovora
Travanj 2020. – preuzeto **636572** elektroničkih ugovora

Nadogradnje sustava u 2019. godini

Brza izvješća

- kreiranje brzih izvještaja za proizvoljno razdoblje u rasponu 1 g. prema:
 - Vrsti nekretnine
 - Vrsti ugovora (KP, N, Z, PG, S)
 - Statusu podataka
 - Za odabrani grad/općinu/naselje ili K.O.
 - Za cijelu RH (samo za službenike MGIPU)
- Namijenjeno voditeljima stručnih službi i službenicima MGIPU
- za potrebe brzih analiza i *ad-hoc* pregled stanja na tržištu nekretnina za određeno razdoblje (broj sklopljenih ugovora, cijene, stanje podataka i dr.)

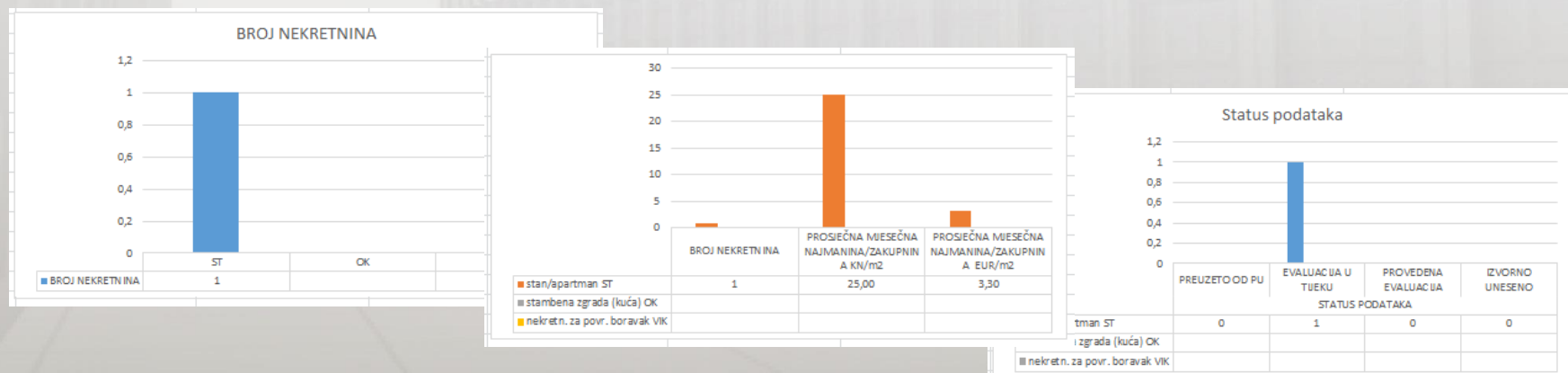
Nadogradnje sustava u 2019. godini

Brza izvješća - primjer

Datum izrade izvješća:	26.5.2020.				
Vrsta izvješća:	NAJAM				
Datum sklapanja ugovora od	1.1.2018.				
Datum sklapanja ugovora do	31.12.2018.				
Županija/Grad:	Zagreb				
Grad/općina:					
Naselje:					
Katastarska općina:					
VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA NEKRETNINE	BROJ NEKRETNINA	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH NAJMNINA/ZAKUPNINA (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH NAJMNINA/ZAKUPNINA (EUR)	UKUPNA POVRŠINA NEKRETNINA m2
stan/apartman	ST	1	2.500,00	329,85	100,00
stambena zgrada (kuća)	OK				
nekretn. za povr. boravak	VIK				
UKUPNO OBRADENIH:		1	2.500,00	329,85	100,00
UKUPNO U ZKC:		2			

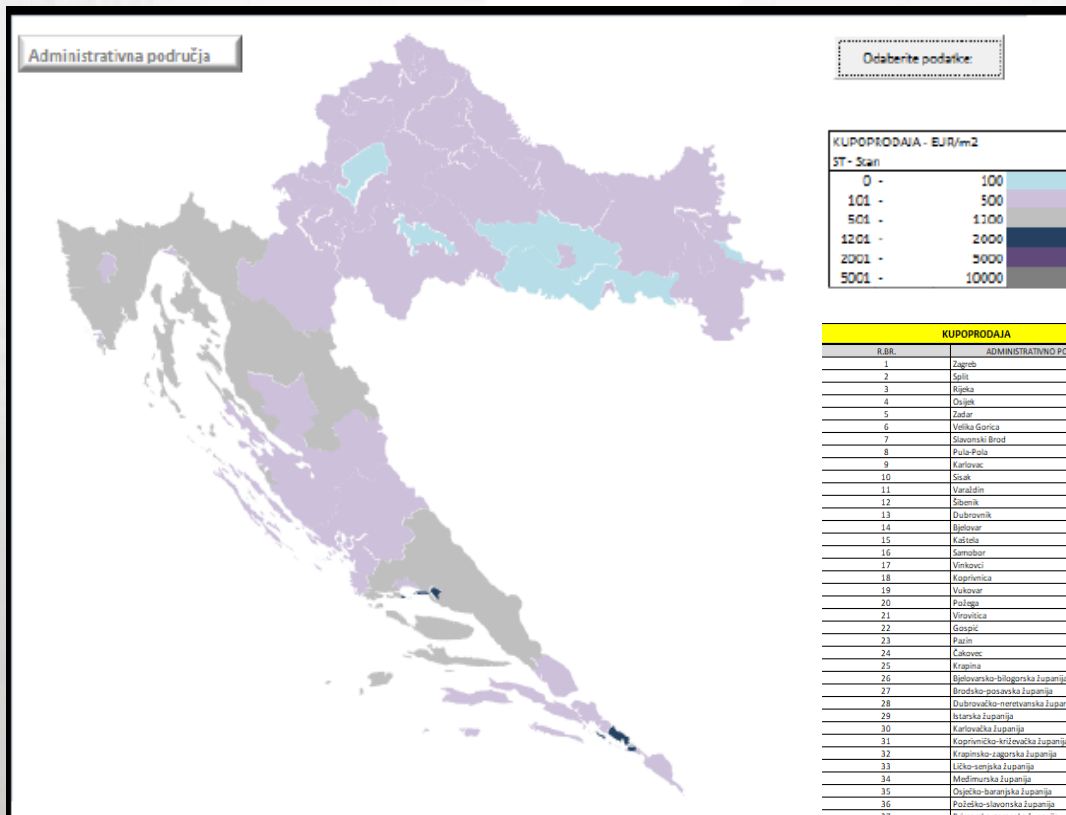
Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
 Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.
 Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.
 Prosječna cijena najma KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m2.



Nadogradnje sustava u 2019. godini

Brza izvješća - primjer



R.BR.	ADMINISTRATIVNO PODRUČJE	UKUPNO BROJ UGOVORA								UKUPNA VRIJEDNOST TRANSAKCIJA (kn)			
		ST	OK	PP	PZG	GZ	PZ	ST	OK	PP	PZG		
1	Zagreb	371	51		26	4	23	11	312.692.090,38	51.759.890,98	32.368.886,21	1.931.642,52	
2	Split	7			2			1	7.338.583,85		976.000,00		
3	Rijeka												
4	Osijek												
5	Zadar	3							2.070.751,96				
6	Velika Gorica	10	11			1		1	5.766.738,80	4.045.945,06		250.777,77	
7	Slavonski Brod				1						262.009,66		
8	Pula/Pula	1							281.866,30				
9	Karlovac		1							302.560,00			
10	Sisak	2	1				3		634.910,80	125.000,00			
11	Varaždin	1	1						196.531,37				
12	Šibenik	5			2			2	3.723.434,88		1.553.480,00		
13	Dubrovnik							6					
14	Bjelovar	2	1						517.473,37	560.137,52			
15	Katolca	1					7			1.150.000,00			
16	Samobor	5	6	1			7	4	2.532.587,80	4.247.118,97	181.540,87		
17	Vinkovci	7	9				4	4	2.183.176,80	1.909.816,99			
18	Koprivnica	10	3				2		6.365.820,57	1.092.205,44		30.000,00	
19	Vukovar	5	8	1				3	781.489,30	2.088.115,67	270.000,00		
20	Požega												
21	Virovitica	4	3	1	4			19	1.320.837,56	624.000,00	339.867,72	219.492,03	
22	Gospić		1					2		226.578,48			
23	Pašanj												
24	Čakovac	3	1				4	7	1.488.888,90	624.012,86			
25	Krapina	4					1	4	1.387.748,60				
26	Bjelovarsko-bilogorska županija	1	7			1	2	163	484.499,96	1.162.413,59		356.800,00	
27	Brodsko-posavska županija	2	2										
28	Dubrovačko-neretvanska županija	1	7				4	3	1.454.030,07	1.539.000,00			
29	Istarska županija	5	2				13	18	3.521.904,12	4.782.905,13			
30	Karlovačka županija	3	10		1		8	71	666.637,60	2.604.012,77		56.100,00	
31	Koprivničko-krškoška županija	3	9	1			2	103	8.565.428,97	534.733,12	210.000,00		
32	Krapinsko-zagorska županija	6	9	1		2	14	41	1.466.272,11	3.094.886,21	45.507,36	239.105,07	
33	Ličko-severnjačka županija	5	2		1	1	3	7	4.186.308,42	909.671,88	208.878,30	114.382,33	
34	Međimurska županija	6	4				5	26	2.590.904,81	1.552.905,25			
35	Opuzensko-baranjska županija	10	24				10	82	2.756.601,95	5.635.922,87			
36	Podravska županija		1					1		86.000,00			
37	Primorsko-goranska županija	6	4				18	12	5.477.913,06	2.336.037,30			
38	Šibensko-kninska županija	5	2				6	7	1.996.085,70	134.880,74			
39	Sisačko-moslavačka županija	3	8				5	33	258.781,42	807.086,42			
40	Špiško-dalmatinska županija	26	2				21	15	16.102.032,17	4.572.110,25			
41	Varaždinska županija	6	4				18	88	2.020.022,61	1.092.242,53		122.382,33	
42	Virovitičko-podravska županija	5	18			7	1	51	951.769,10	2.746.975,84		97.800,00	
43	Vukovarsko-srijemska županija	3	6				6	71	584.143,51	1.914.588,54			
44	Zadarska županija	11						7	6.268.732,51				
45	Zagrebačka županija	27	67	1			19	115	12.435.320,05	9.521.072,54	620.223,94		
	UKUPNO OBRADNENI:	575	238	38	25	208	987	418.678.699,38	37.036.394,06	3.418.482,05			
	UKUPNO U ZIC	2094											

Nadogradnje sustava u 2019. godini

Godišnja izvješća

- u svrhu kvalitetnije i brže izrade godišnjeg Izvješća o tržištu nekretnina koja su upravna tijela u županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu dužna izraditi svake godine za prethodnu godinu i objaviti na svojim mrežnim stranicama do 31. ožujka tekuće godine.
- u Izvješću koje se automatski kreira u sustavu sadržano je preko 60 različitih analiza vezanih uz evidentirane podatke o kupoprodaji, najmu i zakupu nekretnina te rad procjeniteljskih povjerenstava i službi za područje svake županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada.
- Izvješće se može preuzeti iz sustava u:
 - .pdf formatu za pregled inicijalno kreirane verzije
 - .xls formatu koji službenici mogu preuzeti na vlastito računalo te dopuniti potrebnim podacima kako bi Izvješće bilo prikladno za objavu
- Izvješće prije objave odobravaju članovi povjerenstva kroz aplikaciju

Nadogradnje sustava u 2019./2020.

Usklađivanje sustava s izmjenama Pravilnika

(Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina – u izradi)

- 1) **Nove kategorije ovlaštenih korisnika** u aplikaciji - dane su ovlasti jednake ovlastima za posrednike u prometu nekretnina:
 - javnim bilježnicima
 - službenicima Ministarstva državne imovine
 - službenicima Porezne uprave
- 2) **Broj zahtjeva** za izdavanje podataka iz ZKC povećan na **13**
- 3) **Na izvatke su dodani novi atributi** temeljem prijedloga službenika koji rade na evaluaciji i izdavanju podataka
 - omogućen je prikaz na izvratku do najviše **20** poredbenih nekretnina
 - promijenjen grafički izgled izvadaka -> prikaz za 20 nekretnina smije biti na najviše 4 stranice

Nadogradnje sustava u 2019./2020.

Usklađivanje sustava s izmjenama Pravilnika

- 4) *Definiran način prikaza PDV-a*, odnosno vrijednosti nekretnine iz ugovora
- Ovisno o podatku koji pristigne iz PU, primijenit će se automatsko računanje vrijednosti nekretnine
 - Podatak stiže iz PU, ali se u aplikaciji može izmijeniti
 - Stopa PDV-a fiksirana na 25% sve do zakonske promjene

3 različita slučaja:

- za kupoprodaje svih vrsta zemljišta:
 - u polju „podliježe naplati PDV“ prikazuje se podliježe li promet plaćanju PDV-a* (Da - Ne)
 - u polju „vrijednost nekretnine“ prikazuje se vrijednost bez PDV-a

*prema posebnim propisima iz područja poreza na dodanu vrijednost

Nadogradnje sustava u 2019./2020.

Usklađivanje sustava s izmjenama Pravilnika

> za kupoprodaje građevina i njihovih posebnih dijelova:

- u polju „podliježe naplati PDV“ prikazuje se podliježe li promet plaćanju PDV-a
- ako promet podliježe plaćanju PDV-a*, u polju „vrijednost nekretnine“ prikazuje se vrijednost sa PDV-om
- ako promet ne podliježe plaćanju PDV-a*, prikazuje se vrijednost bez PDV-a

> za promet (osim kupoprodaje) svih vrsta nekretnina:




- u polju „podliježe naplati PDV“ prikazuje se podliježe li promet plaćanju PDV-a*
- ako promet podliježe plaćanju PDV-a, u polju „vrijednost nekretnine“ prikazuje se vrijednost sa PDV-om
- ako promet ne podliježe plaćanju PDV-a*, prikazuje se vrijednost bez PDV-a.

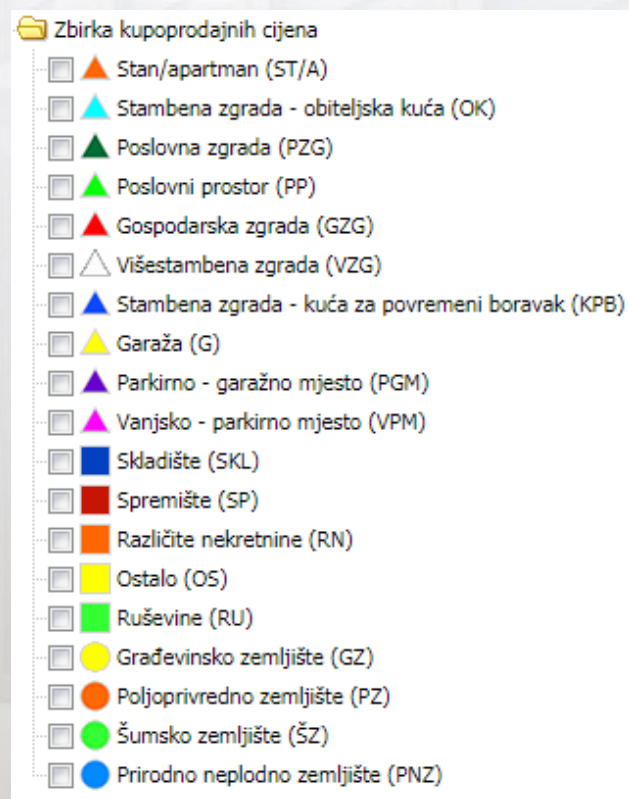
Podaci o nekretnini	
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
Podatke unio	
Procjembeni elaborat	NE
Grad/Općina	
Naselje	
Adresa nekretnine	
Godina izgradnje	1968
Etaža (kat)	
Etaža (kat) - broj	
K.č. broj	
K.č. podbroj	
Katastarska općina	
Površina iz ZK.UL. (m2)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.000,00
Cijena po m2 površine (EUR/m2)	
Cijena po m2 površine (KN/m2)	5.785,52
Datum upisa (ili ispravka)	
POREZI:	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a:	DA / NE
- Stopa PDV-a:	25%
- PDV uključen u prikazanoj cijeni:	DA / NE
- Optiranje:	DA / NE

*prema posebnim propisima iz područja poreza na dodanu vrijednost

Nadogradnje sustava u 2019./2020.

Usklađivanje sustava s izmjenama Pravilnika


- 5) Nova vrsta nekretnina - *višestambena zgrada* - na grafičkom prikazu označena bijelim trokutom  (ne dolazi iz PU)
- 6) Izdvajanje *spremišta*  i *skladišta*  iz sloja Gospodarske zgrade u poseban prostorni sloj
- 7) Vrsta nekretnine 'garažno mjesto' se pripaja vrsti nekretnine 'garaža' -> sad se prikazuju vrste nekretnine: *garaža, vanjsko parkirno mjesto i parkirno garažno mjesto*
- 8) Promjena naziva pojedinih nekretnina:
 - *Stambeni objekt (kuća)* -> *Stambena zgrada – obiteljska kuća*
 - *Nekretnina za povremeni boravak* -> *Stambena zgrada – kuća za povremeni boravak*

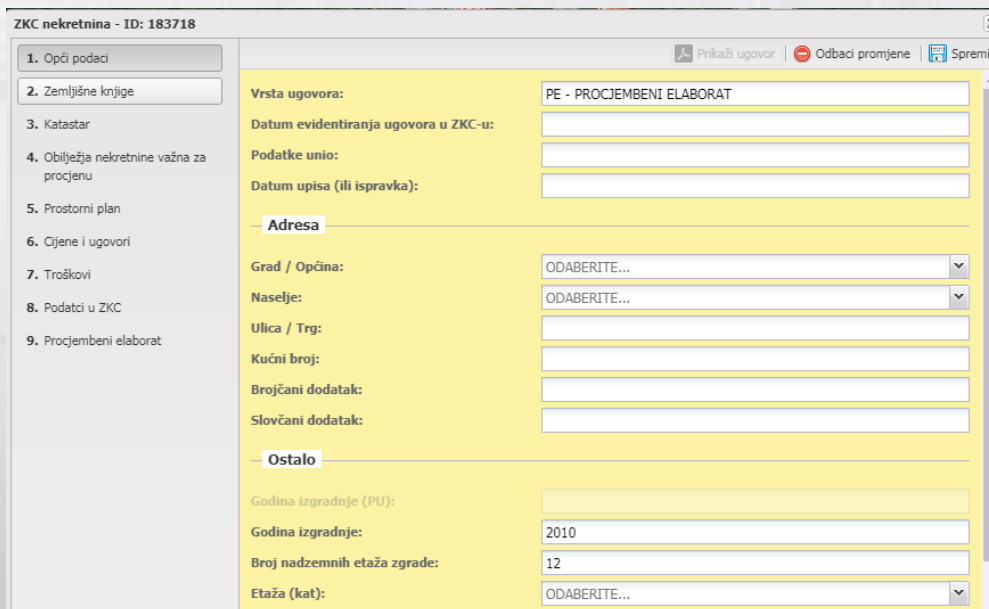


Nadogradnje sustava u 2019./2020.

Usklađivanje sustava s izmjenama Pravilnika

9) *Procjembeni elaborat* se uvodi kao nova vrsta ugovora

- prikazuje se na karti kao siva zvijezda 
- onemogućuje se prikaz procjembenih elaborata na izvadcima
- prilikom unosa podataka procjembenog elaborata forma ZKC-a je vizualno naglašena pastelno žutom bojom



ZKC nekretnina - ID: 183718

1. Opći podaci
2. Zemljišne knjige
3. Katastar
4. Obilježja nekretnine važna za procjenu
5. Prostorni plan
6. Cijene i ugovori
7. Troškovi
8. Podatci u ZKC
9. Procjembeni elaborat

Prikaži ugovor | Odbaci promjene | Spremi

Vrsta ugovora: PE - PROCJEMBENI ELABORAT

Datum evidentiranja ugovora u ZKC-u:

Podatke unio:

Datum upisa (ili ispravka):

Adresa

Grad / Općina: ODABERITE...
Naselje: ODABERITE...

Ulica / Trg:

Kućni broj:

Brojčani dodatak:

Slovačni dodatak:

Ostalo

Godina izgradnje (PU):

Godina izgradnje: 2010


Broj nadzemnih etaža zgrade: 12

Etaža (kat): ODABERITE...

Nadogradnje sustava u 2019./2020.

Usklađivanje sustava s izmjenama Pravilnika

10) Uvodi se novi status *Neuobičajene ili osobne okolnosti* koji će moći postaviti službenici JLS-ova.

- prikazuje se na karti simbolom crne zvijezde 
- neće se moći prikazivati, odnosno izdavati na izvadcima
- uvodi se polje za unos razloga prebacivanja u status „*Neuobičajene ili osobne okolnosti*“

ZKC nekretnina - ID: 184505

1. Opći podaci	Status podataka:	EVALUACIJA U TIJEKU	Završi evaluaciju
2. Zemljišne knjige	Cjenovni blok:	UTRINA	
3. Katastar	Pretežita namjena cjenovnog bloka:	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	
4. Obilježja nekretnine važna za procjenu	Koeficijent iskoristivosti:	3	
5. Prostorni plan	Razlog neuobičajene ili osobne okolnosti:	ZAPIS U OVOM POLJU OBAVEZAN JE UKOLIKO SE STATUS MIJENJA U NEUOBIČAJENA ILI OSOBNA OKOLNOST.	
6. Cijene i ugovori			
7. Troškovi			
8. Podatci u ZKC			
9. Procjembeni elaborat			

Postavi neuobičajene i osobne okolnosti

Nadogradnje sustava u 2019./2020.

Usklađivanje sustava s izmjenama Pravilnika

11) Proširuje se set prikaza ograničenog seta podataka novim atributom *Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u*

- Cilj je spriječiti/razjasniti nedoumice kod korisnika sustava kada je nekretnina pristigla u aplikaciju te je li bila dio ZKC-a u određenom vremenskom periodu
- Bilježit će se za sve nove ugovore pristigle iz PU

Nadogradnje sustava u 2019./2020.

Plan približnih vrijednosti (PPV) – IZRADA U TIJEKU!

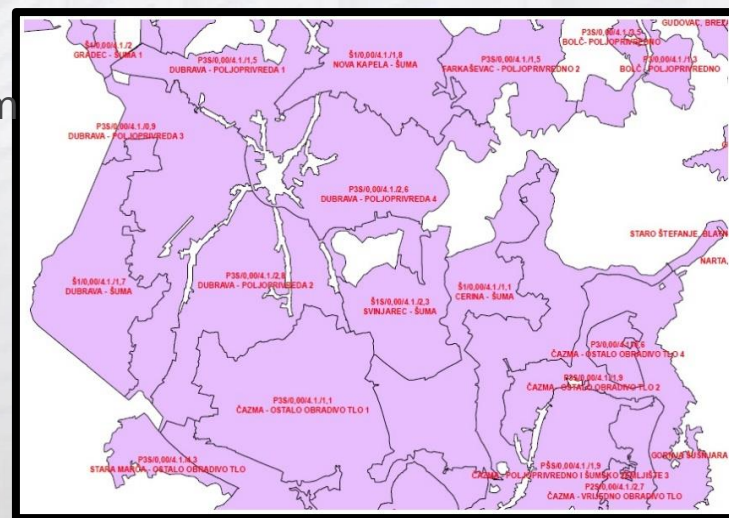
Izrada i prikaz I. faze početnog stanja Plana približnih vrijednosti za područje Republike Hrvatske

I. faza utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta u pojedinim cjenovnim blokovima (CB je podloga za izradu PPV-a) i to za sljedeće vrste zemljišta:

- građevinsko zemljište (za 296 CB)
- poljoprivredno zemljište (za 2041 CB)
- šumsko zemljište (za 227 CB)
- prirodno neplodno zemljište (za 6 CB)

U 2020. g. planirana dopuna početnog stanja Plana približnih vrijednosti za cjenovne blokove u kojima nije utvrđena približna vrijednost zemljišta u I. fazi

- Pilot projekt u II. fazi: pregled poredbenih pokazatelja za stanove i apartmane
- nakon izrade, Plan približnih vrijednosti MGIPU objavljuje javno svake godine



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)

Planovi za buduće nadogradnje sustava

- Sustav je u 5 godina postojanja postao vrlo kompleksan:
 - Reinžinjerung
 - Nove funkcionalnosti prema zahtjevima tržišta i potrebama korisnika
- Nužna suradnja različitih tijela javne uprave
(Porezna uprava, Državna geodetska uprava, Ministarstvo pravosuđa, Javnobilježnička komora i dr.)

Hvala na pozornosti!

www.apis-it.hr

