



# SPECIJALISTIČKI WEBINAR PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



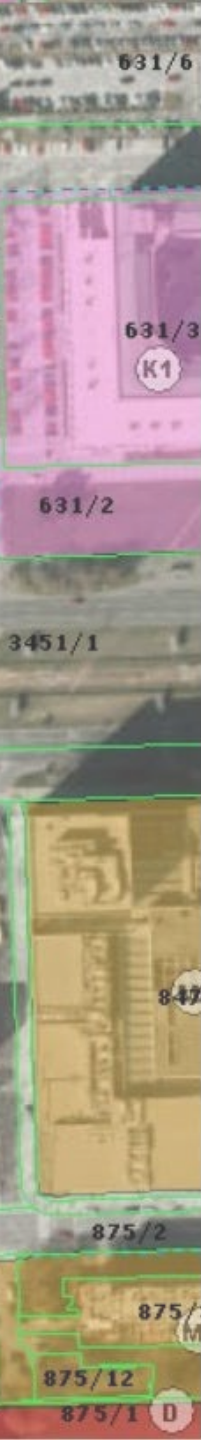
## Novosti u eNekretninama Usklađivanje s odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta  
Viši stručni savjetnik pročelnice  
Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove  
Zagreb, lipanj 2020.

# Sadržaj

1. Plan približnih vrijednosti zemljišta
2. Novi status neuobičajene ili osobne okolnosti
3. Precizno definiranje PDV-a u kupoprodajnoj cijeni
4. Promjene u odnosu na vrste i nazive nekretnina
5. Upis procjembenih elaborata
6. Novi atributi u izvadcima
7. Povećanje broja zahtjeva
8. Datum prvog evidentiranja ugovora u zbirci
9. Nove kategorije ovlaštenih korisnika


# 1. Plan približnih vrijednosti zemljišta – početno stanje na dan 1. siječnja 2019.

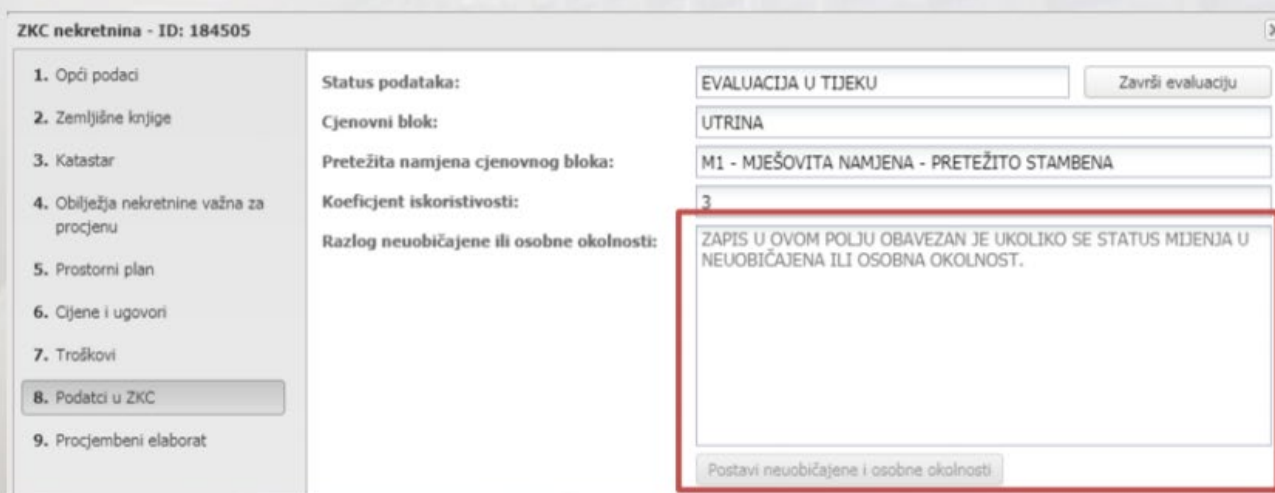


*Detaljnije u nastavku webinara.*

## 2. Novi status *neuobičajene ili osobne okolnosti*

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  
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

Status podataka: EVALUACIJA U TIJEKU

Cjenovni blok: UTRINA

Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Koeficijent iskoristivosti: 3

Razlog neuobičajene ili osobne okolnosti: ZAPIS U OVOM POLJU OBAVEZAN JE UKOLIKO SE STATUS MIJENJA U NEUOBIČAJENA ILI OSOBNA OKOLNOST.




Izvor: Lana Marinković (APIS-IT): *Unapređenje informacijskog sustava eNekretnine*, 29.5.2020.

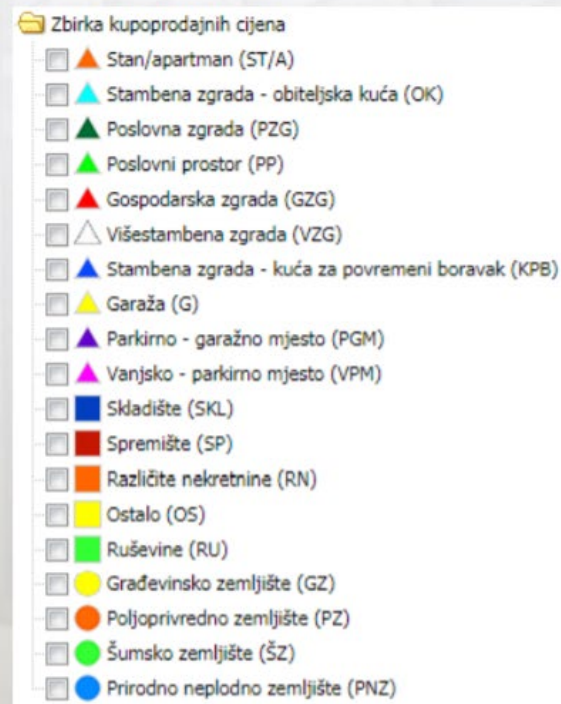
**Isključivanje svih transakcija iz zbirke sukladno odredbi čl. 18. st. 4. podst. 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)**

### 3. Precizno definiranje PDV-a u kupoprodajnoj cijeni

1. Transakcije **izgrađenim katastarskim česticama** uvijek su iskazane s pripadnim PDV-om
2. Transakcije **neizgrađenim katastarskim česticama** (zemljišta) uvijek su iskazane bez pripadnog PDV-a.
3. Za svaku transakciju **jasno iskazana struktura kupoprodajne cijene** – poznato u kojim transakcijama je PDV u strukturi cijene (izgrađene katastarske čestice), a u kojim transakcijama je PDV oduzet (neizgrađene katastarske čestice)

## 4. Promjene u odnosu na vrste i nazive nekretnina


- 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*

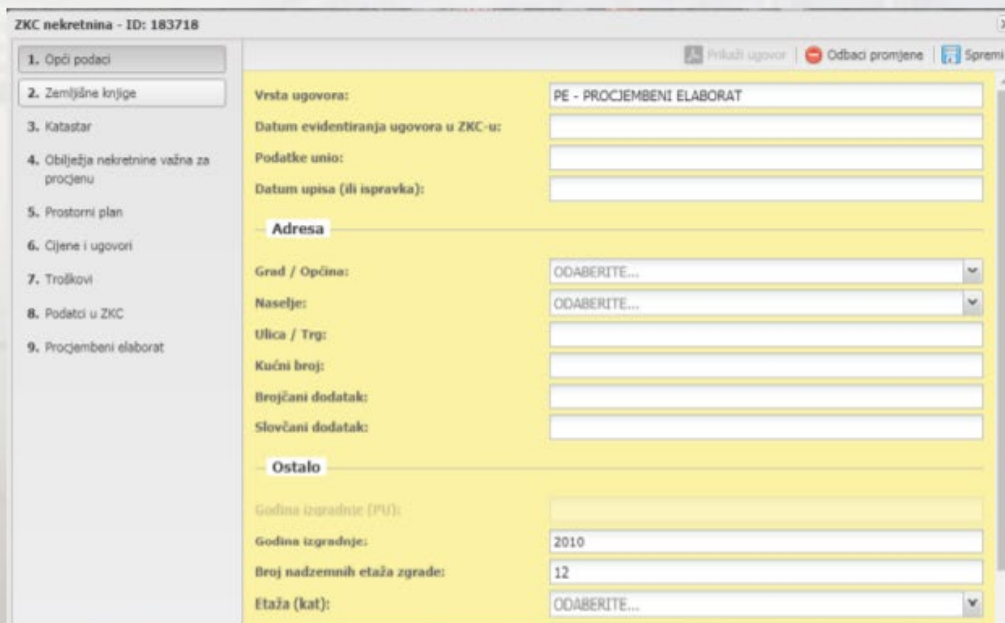


Izvor: Lana Marinković (APIS-IT): *Unapređenje informacijskog sustava eNekretnine*, 29.5.2020.

## 5. Upis procjembenih elaborata

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):

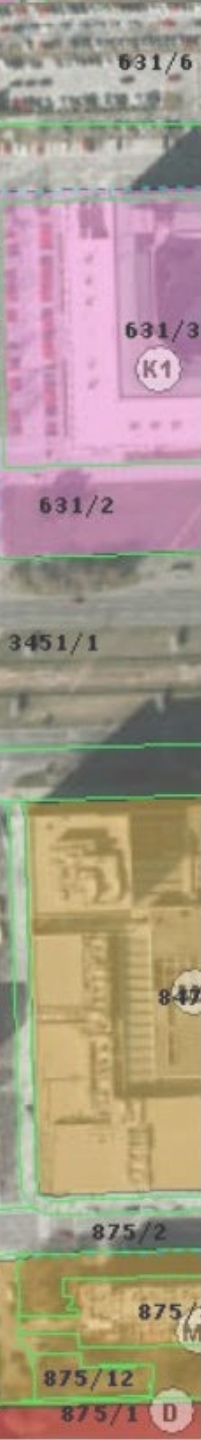
**Adresa**

Grad / Općina: ODABERITE...  
Naselje: ODABERITE...  
Ulica / Trg:   
Kućni broj:   
Brojčani dodatak:   
Slovačni dodatak:

**Ostalo**

Godina izradnje (PU):   
Godina izgradnje: 2010  
Broj nadzemnih etaža zgrade: 12  
Etaža (kat): ODABERITE...

Izvor: Lana Marinković (APIS-IT): *Unapređenje informacijskog sustava eNekretnine*, 29.5.2020.



## 6. Novi atributi u izvadcima

1. Povećan **najveći broj broj transakcija po izvatku** s 12 na 20
2. **Dodana obilježja** (atributi) u izvadak prema prijedlozima s terena
3. **Promijenjen grafički izgled** izvatka – ako se u izvatku izda 20 transakcija sve mora stati na najviše četiri stranice

## 7. Povećanje broja zahtjeva za izdavanje izvadaka na najviše 13

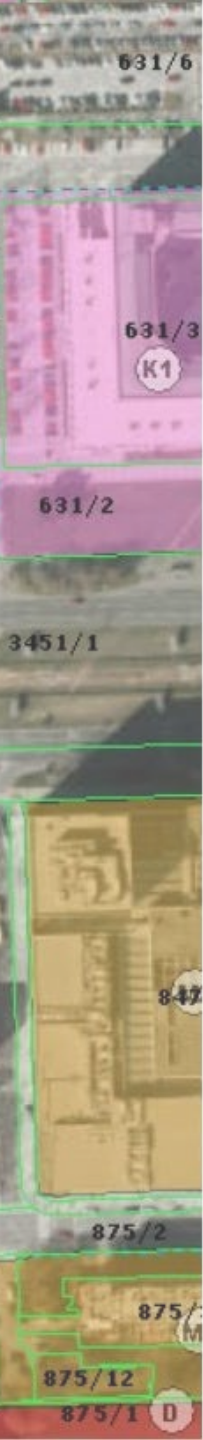
### 8. Datum prvog evidentiranja ugovora u zbirci

1. Transakcije se u sustav **ne unose prema redosljedu njihova nastanka** već kad ih službenik izradi pa je to stvaralo nedoumice
2. Bilježit će se **datum prvog evidentiranja u zbirku** ali samo za nove ugovore

## 9. Nove kategorije ovlaštenih korisnika

Sadržaj ovlaštenja posrednika u prometu nekretnina dodjeljuju se novim kategorijama ovlaštenih korisnika:

1. Javnim bilježnicima
2. Službenicima Ministarstva državne imovine
3. Službenicima Porezne uprave



**HVALA NA POZORNOSTI.**

**HVALA NA STRPLJIVOSTI.**

**PITANJA?**