



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-02/23-02/2

URBROJ: 531-04-1-2-2/1-23-2

Zagreb, 07.03.2023.

STEČAJNA UPRAVITELJICA

Renata Plešnar

Đorđićeva 16

10000 Zagreb

PREDMET: Dostava podataka o prosječnoj tržišnoj vrijednosti nekretnina upisanih u kč. br. 505/2 k.o. Remete, u naravi Voćnjak, traži se
-odgovor daje se

Poštovana,

temeljem Vašeg dopisa u kojem kao stečajni upravitelj tražite dostavu podataka o prosječnoj tržišnoj vrijednosti nekretnine kč. br. 505/2 k.o. Remete, u naravi Voćnjak, dajemo odgovor u nastavku kako slijedi.

Sukladno odredbama članaka 6. i 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015.) (u daljnjem tekstu: Zakon) ovo Ministarstvo uspostavilo je i održava informacijski sustav tržišta nekretnina (dalje u tekstu: eNekretnine). eNekretnine vode se i održavaju u elektroničkom obliku, a na mrežnim stranicama Ministarstva javno su dostupni podatci ovlaštenim korisnicima u skladu s Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 68/20) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Sastavni dio eNekretnina čini zbirka kupoprodajnih cijena (dalje u tekstu: zbirka) i plan približnih vrijednosti (dalje u tekstu: plan). Sukladno odredbi članka 7. stavka 3. Zakona Ministarstvo, za potrebe ažuriranja zbirke putem automatske razmjene podataka dnevno preuzima podatke o realiziranom naplatnom prometu nekretnina (kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja i služnosti) iz Evidencije prometa nekretnina ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave.

Odredbom članka 58. stavka 1. Zakona propisano je da pravo pribavljanja podataka iz članka 57. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona imaju pravosudna i upravna tijela te procjenitelji u svrhu izrade procjemenih elaborata, odnosno odredbama članka 19. Pravilnika propisano je da službenici upravnih tijela, županija, Grada Zagreba odnosno velikog grada na zahtjev procjenitelja, pravosudnih i upravnih tijela izdaju podatke iz zbirke i plana.

Slijedom navedenoga, nemate pravo pribavljati podatke iz sustave eNekretnine, nego to pravo imaju procjenitelji, pravosudna i upravna tijela koja podatke iz sustava eNekretnine pribavljaju od spomenutih upravnih tijela.

Nadalje, odredbom članka 21. stavka 1. Zakona propisano je da je osnovica za vrednovanje nekretnina tržišna vrijednost nekretnina, koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina (sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 41. Zakona) kao procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Nastavno na prethodno izneseno, prema odredbi članka 3. stavka 2. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine je multidisciplinarni postupak tržišnog vrednovanja prema zadatcima naručitelja (prostorna identifikacija nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće, svrha izrade), koji provode procjenitelji čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

Odredbom članka 5. stavka 1. Zakona propisano je da je procjembeni elaborat dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja.

Prema odredbi članka 9. stavka 1. Zakona, procjenitelj je u smislu ovoga Zakona fizička osoba stalni sudski vještak za procjenu nekretnina odnosno pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka, odnosno stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu s posebnim propisima kojima se uređuju uvjeti, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Odredba članka 22. stavka 1. Zakona propisuje da procjena vrijednosti nekretnina mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Također, naglašava se da je jedno od glavnih obilježja nekretnina njihova heterogenost, a što je u direktnoj vezi s primjenom načela sukladnosti nekretnina odnosno odabira modela za provedbu postupka procjene vrijednosti nekretnine.

Sljedom navedenoga, utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, mogu raditi samo ovlaštene osobe odnosno procjenitelji i to prema metodama i postupcima koji su propisani Zakonom i pripadajućim pravilnicima.

Napominje se da su nekretnine heterogeno dobro (svaka nekretnina ima svoje određene specifičnosti i posebna obilježja), tako da prosječna vrijednost odabranih vrsta nekretnina na određenom području nisu nužno primjereni pokazatelji vrijednosti za promatrane (procjenjivane) pojedinačne nekretnine.

Sa ciljem transparentnog pregleda tržišta nekretnina, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine svake godine na svojim mrežnim stranicama objavljuje publikaciju Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske. Za sada je Ministarstvo u suradnji s Ekonomskim institutom u Zagrebu objavilo pet publikacija koje se mogu preuzeti putem mrežne stranice Ministarstva odnosno kojima se može pristupiti putem sljedeće poveznice: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/pregled-trzista-nekretnina-republike-hrvatske-2012-2020/14034>.

Osnovni cilj objavljivanja publikacije je upoznati javnost s temeljnim informacijama i trendovima na tržištu nekretnina, što predstavlja značajan doprinos ne samo većoj kvaliteti procjena, već i transparentnosti tržišta, a takav dokument izrađivat će se i javno objavljivat svake godine.

S poštovanjem,

PODPREDSJEDNIK VLADE I MINISTAR
Branko Bačić



Dostaviti:

1. Naslovu
2. Arhiva – ovdje