



P/10126732

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-01/24-02/16
URBROJ: 531-06-1-2-24-2
Zagreb, 29.05.2024.

Ante Gabelica
Domovinskog rata 52
21000 Split

PREDMET: Zahtjev za dostavom podataka o vrijednosti nekretnina iz ZKC-a
-odgovor, daje se

Poštovani,

dana 8. travnja 2023. godine zaprimljen je dopis kojim se u svrhu vođenja stečajnog postupka tvrtke CPP TEAM d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-2109/2023 traže dostupni podaci o tržišnoj vrijednosti nekretnina iz Zbirke kupoprodajnih cijena, odnosno iz sustava eNekretnine. U nastavku dajemo odgovor.

Obzirom da je prema odredbi članka 3. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15), (dalje u tekstu Zakon), procjena vrijednosti nekretnine multidisciplinarni postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja (prostorna identifikacija nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće, svrha izrade), navedeni postupak procjene provode procjenitelji čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja.

Naglašava se da je jedno od glavnih obilježja nekretnina njihova heterogenost, što je u direktnoj vezi s primjenom načela sukladnosti nekretnina odnosno odabira modela za provedbu postupka procjene vrijednosti nekretnine, koje će najstručnije znati sagledati upravo procjenitelji.

Napominje se da je ovo Ministarstvo uspostavilo i održava informacijski sustav tržišta nekretnina (dalje u tekstu: eNekretnine), sukladno odredbama članaka 6. i 7. Zakona. Sustav eNekretnine vode se i održavaju u elektroničkom obliku, a na mrežnim stranicama Ministarstva javno su dostupni podaci ovlaštenim korisnicima u skladu s Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 68/20 i 12/24) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Odredbom članka 58. stavka 1. Zakona propisano je da pravo pribavljanja podataka iz članka 57. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona imaju procjenitelji u svrhu izrade procjembenih elaborata, te pravosudna i upravna tijela. Dok je odredbama članka 19. Pravilnika je propisano da ovlaštene korisnici iz članka 12. točke b) ovoga Pravilnika (službenici upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada) na zahtjev procjenitelja, pravosudnih i upravnih tijela izdaju podatke iz zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti.

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 upravnog tijela nadležnog za područje na kojem se predmetne nekretnine nalaze.

Dodatno se napominje da donositelji odluka imaju mogućnost provjeriti približnu vrijednost zemljišta u Planu približnih vrijednosti (dalje u tekstu: PPV). PPV je kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, čije približne vrijednosti se prema odredbi članka 8. stavka 3. Zakona utvrđuju kao prosječne (približne) vrijednosti, na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, primarno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima.

Sukladno odredbi članka 9. stavka 2. Pravilnika, PPV zemljišta (građevinska, poljoprivredna, šumska i prirodno neplodna zemljišta) javno je dostupan za pregled putem Geoportala ISPU-a kroz izbornik NIPP, putem kojeg je dostupno pet prostornih slojeva PPV zemljišta (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine, stanje na dan 01.01.2021. godine, stanje na dan 01.01.2022. godine i stanje na dan 01.01.2023. godine) za područje RH, te slojevi PPV stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2019. godine i stanjem na dan 01.01.2020. godine za područja: Osječko-baranjska županija, Varaždinska županija, Primorsko-goranska županija, Splitsko-dalmatinska županija, Grad Osijek, Grad Varaždin, Grad Rijeka, Grad Split i Grad Kaštela.

Korištenjem podataka iz PPV-a ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te su važne i korisne informacije za institucije kod određivanja raznih naknada i donošenja odluka vezanih uz područje tržišta nekretnina.

Ujedno se napominje da je Ministarstvo u suradnji sa Ekonomskim institutom u Zagrebu u rujnu prošle godine izdalo publikaciju Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. s temeljnim informacijama i detaljnim analizama o tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Publikacija može služiti svim zainteresiranim subjektima u zemlji kao podloga za donošenje odluka vezanih uz raspolaganje i upravljanje nekretninama te se istoj može pristupiti putem sljedeće poveznice: <https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/stambeno/Pregled-trzista-nekretnina-2022.pdf>.

S poštovanjem,



Dostaviti:

1. Naslovu (poštom)
2. Arhiva (ovdje)