



## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/19-01/194

URBROJ: 531-04-1-1-21-16

Zagreb, 1. veljače 2021. godine

### PREMA DOSTAVNOJ LISTI

**PREDMET:** Izrada Plana približnih vrijednosti – II faza, pojačani angažman na evaluaciji podataka o evidentiranim transakcijama nekretninama i prijedlozi korekcija cjenovnih blokova, traži se  
- obavijest, dostavlja se

Poštovani,

ovim dopisom podsjećamo upravna tijela u naslovu da je početno stanje plana približnih vrijednosti 1.1.2019. izradilo Ministarstvo, na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina evidentiranim u sklopu formiranih cjenovnih blokova u zbirci kupoprodajnih cijena u sustavu eNekretnine (u daljnjem tekstu: ZKC) do 31. prosinca 2018. godine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta, te je javno objavljeno i dostupno putem Geoportala ISPU-a. Podaci u planu približnih vrijednosti predstavljaju obilježja uzor-čestice, a prikazani su opisnom i brojčanom labelom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m<sup>2</sup> te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

Približne vrijednosti navedenih vrsta zemljišta utvrđene su za homogene cjenovne blokove, u kojima je u trenutku izračuna postajao dovoljan broj evaluiranih transakcija te su iste prikazane na Planu približnih vrijednosti 1.1.2019.

Navedeno formiranje podataka, predstavlja kompletiranje sastavnih dijelova sustava eNekretnine sukladno odredbama članka 6. stavak 2., članka 8., 12., 16. i 70. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon) te odredbama članka 2., 6., 9. i 23. stavak 2. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/2020).

Ministarstvo je nastavilo izradu Plana približnih vrijednosti - II fazu (u daljnjem tekstu: PPV 1.1.2020. – II. faza) na ažuriranoj kartografskoj podlozi sa cjenovnim blokovima s analitičkim i statističkim podacima dobivenim iz baze podataka sustava eNekretnine. U PPV 1.1.2020. – II faza je i izrada pilot projekta: pregled poredbenih pokazatelja stanova i apartmana.

Slijedom navedenoga, iznimno ove godine od procjeniteljskog povjerenstva županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada ne očekuje se da do 15. veljače 2021. godine Visokom procjeniteljskom povjerenstvu dostavi ažuriran plan približnih vrijednosti u sustavu eNekretnine.

Da bi se planirana dorada i dopuna PPV 1.1.2020. – II faza mogla donijeti za određeno područje, potrebno je da u ZKC-u postoji dovoljan broj unesenih i evaluiranih podataka, za poredbene vrste nekretnina i prometa nekretnina, na promatranom području nadležnosti upravnog tijela, a sve kako bi takvi podatci bili relevantni za pojedine primjene, analize i statistike. Sukladno tome, očekuje se da procjeniteljska povjerenstva te administrativno-tehničke stručne službe upravnih tijela, za područje svoje nadležnosti, ponovno izvrše uvid u implementirane cjenovne blokove u sustavu eNekretnine te za iste daju svoje prijedloge i komentare za eventualne korekcije, uz stvarno pojačan angažman službenika na evaluaciji podataka, a sve kako bi se osigurala visoka homogenost cjenovnih blokova te kako bi PPV 1.1.2020. – II faza mogao biti izrađen s odgovarajućom točnošću, odnosno da bi isti bio potpun, kvalitetan i konačno relevantan za primjenu krajnjim korisnicima nakon čega je procjeniteljsko povjerenstvo dužno svake godine do 15. veljače dostaviti ažurirani plan približnih vrijednosti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu. Pojačan angažman na unosu i evaluaciji podataka u ZKC-u očekuje se i radi Pregleda tržišta nekretnina RH 2020 koji je u pripremi za izradu i važan je dokument, uz plan približnih vrijednosti, za prezentaciju tržišta nekretnina, planiranje razvojnih projekata i donošenja odluka u raznim postupcima.

Zaključno, nakon što Ministarstvo izradi PPV 1.1.2020. – II faza, pregled i obveza ažuriranja PPV 1.1.2020. – II faza povjerena je procjeniteljskim povjerenstvima pri županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu, sukladno odredbama članka 12. stavak 1. podstavci 1. i 4., te upravnim tijelima u navedenim županijama, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu sukladno odredbama članka 16. stavak 1. točke 1., 4. i 6. Zakona. Nakon uspostave PPV 1.1.2020. – II faza, procjeniteljsko povjerenstvo u županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu dužno je svake naredne godine do 15. veljače dostaviti ažurirani plan približnih vrijednosti Visokom procjeniteljskom povjerenstvu, sukladno odredbi članka 12. stavak 3. Zakona, a koje Ministarstvo objavljuje svake godine, uz prethodno mišljenje Visokog procjeniteljskog povjerenstva sukladno odredbi članka 20. stavak 3. Zakona.

S poštovanjem,

**MINISTAR**  
Darko Horvat

Privitak: kao u tekstu.



Dostaviti:

1. Bjelovarsko-bilogorska županija  
Dr. Ante Starčevića 8, 43 000 Bjelovar
2. Brodsko-posavska županija  
Trg Petra Krešimira IV, br. 1, 35 000 Slavonski Brod
3. Dubrovačko-neretvanska županija  
Gundulićeva poljana 1, 20 000 Dubrovnik
4. Istarska županija  
Flanatička 29, 52 100 Pula
5. Karlovačka županija  
A.Vraniczanya 2, 47 000 Karlovac
6. Koprivničko-križevačka županija  
Ulica Antuna Nemčića 5, 48 000 Koprivnica
7. Krapinsko-zagorska županija  
Magistratska ulica 1, 49 000 Krapina
8. Ličko-senjska županija  
Dr. Franje Tuđmana 4, 53 000 Gospić
9. Međimurska županija  
Ruđera Boškovića 2, 40000 Čakovec
10. Osječko-baranjska županija  
Trg Ante Starčevića 2, 31 000 Osijek
11. Požeško-slavonska županija  
Županijska 7, 34 000 Požega
12. Primorsko-goranska županija  
Adamićeva 10, 51 000 Rijeka
13. Sisačko-moslavačka županija  
S. i A. Radića 36, 44 000 Sisak
14. Splitsko-dalmatinska županija  
Domovinskog rata 2, 21 000 Split
15. Šibensko-kninska županija  
Trg Pavla Šubića I. br. 2, 22 000 Šibenik
16. Varaždinska županija  
Franjevački trg 7, 42 000 Varaždin
17. Virovitičko-podravska županija  
Trg Ljudevita Patačića 1, 33 000 Virovitica
18. Vukovarsko-srijemska županija  
Županijska 9, 32 000 Vukovar
19. Zadarska županija  
Božidara Petranovića 8, 23 000 Zadar
20. Zagrebačka županija  
Ulica grada Vukovara 72/V, 10 000 Zagreb
21. Grad Zagreb  
Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb
22. Grad Split  
Obala kneza Branimira 17, 21 000 Split
23. Grad Rijeka  
Korzo 16, 51 000 Rijeka

24. Grad Osijek  
Kuhačeva 9, 31 000 Osijek
25. Grad Zadar  
Narodni trg 1, 23 000 Zadar
26. Grad Velika Gorica  
Trg kralja Tomislava 34, 10410 Velika Gorica
27. Grad Slavonski Brod  
Vukovarska 1, 35 000 Slavonski Brod
28. Grad Pula  
Forum 1, 52 100 Pula
29. Grad Karlovac  
Banjavčičeva 9, 47 000 Karlovac
30. Grad Sisak  
Rimska 26, 44 000 Sisak
31. Grad Varaždin  
Trg Kralja Tomislava 1, 42 000 Varaždin
32. Grad Šibenik  
Trg palih branitelja Domovinskog rata 1, 22 000 Šibenik
33. Grad Dubrovnik  
Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik
34. Grad Bjelovar  
Trg Eugena Kvaternika 2, 43 000 Bjelovar
35. Grad Kaštela  
Braće Radić 1, 21 212 Kaštel Sućurac
36. Grad Samobor  
Trg kralja Tomislava 5, 10 430 Samobor
37. Grad Vinkovci  
Bana Jelačića 1, 32 100 Vinkovci
38. Grad Koprivnica  
Zrinski trg 1, 48 000 Koprivnica
39. Grad Vukovar  
Dr. Franje Tuđmana 1, 32 000 Vukovar
40. Grad Požega  
Trg Sv. Trojstva 1, 34 000 Požega
41. Grad Virovitica  
Trg kralja Zvonimira 1, 33 000 Virovitica
42. Grad Gospić  
Budačka 55, 53 000 Gospić
43. Grad Pazin  
Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10, 52 000 Pazin
44. Grad Čakovec  
Kralja Tomislava 15, 40 000 Čakovec
45. Grad Krapina  
Magistratska 30, 49 000 Krapina
46. Arhiva – ovdje