



P / 6 6 5 4 8 5 4

## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-01/22-01/13

URBROJ: 531-04-01-01/01-22-4

Zagreb, 19.10.2022.

PREMA DOSTAVNOJ LISTI  
n/r župani, gradonačelnik Grada Zagreba,  
gradonačelnici velikih gradova

**PREDMET:** Izdavanje podataka iz sustava eNekretnine sukladno odredbi članka 19. stavka 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 68/20)  
- uputa, daje se

Poštovani,

na temelju zaprimljenih zahtjeva za davanje upute, kako izdati podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (dalje u tekstu: eNekretnine) na temelju odredbe članka 19. stavak 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, broj 68/20) (dalje u tekstu: Pravilnik o eNekretnine) vezano za odredbe članka 58. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) (dalje u tekstu: Zakon), a koja podnose upravna tijela na temelju odredbi Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj: 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22), daje se uputa kako slijedi u nastavku.

Zakonom se uređuju osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u provedbi ovoga Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječe na vrijednost nekretnine, način procjene vrijednosti naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanje podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj neovisno o tome u čijem su vlasništvu.

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik o MPVN) propisuje se odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnina, razrada metoda procjene vrijednosti nekretnina, razrada kakvoće nekretnine i interkvalitativno izjednačenje, izvođenje nužnih podataka, elementi te oblik i sadržaj procjembenog elaborata.

Pravilnikom o eNekretnine propisuje se sadržaj i način vođenja sustava eNekretnine, zbirke kupoprodajnih cijena (dalje u tekstu: ZKC) i plana približnih vrijednosti (dalje u tekstu: PPV) te način izdavanja i korištenja podataka.

Pravilnik o eNekretnine primjenjuje se u postupcima u postupcima izrade PPV, uspostave, vođenja i održavanja ZKC te izdavanja izvadaka iz ZKC i PPV.

Pravilnikom o eNekretnine propisano je tko su ovlašteni korisnici, njihove ovlasti, način predaje zahtjeva za pristup eNekretnine te tko ima pravo pribavljati i izdavati podatke iz sustava eNekretnine.

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.

Nadalje, odredbom članka 5. stavka 1. Zakona propisano je da je procjembeni elaborat dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanim oblicima, 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, potrebno je naglasiti 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.

Slijedom navedenoga, utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, sukladno propisima kojima se uređuje procjena 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.

Imajući u vidu prethodno navedeno, na zahtjev upravnih tijela koji je podnesen sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj: 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22) glede dobivanja podataka o poljoprivrednom zemljištu iz sustava eNekretnine, na temelju odredbe članka 19. stavak 4. Pravilnika o eNekretnine, moguće je u formi dopisa izdati podatak o prosječnoj odnosno približnoj vrijednosti poljoprivrednog zemljišta zadanih obilježja (navedenih u zahtjevu) na određenom području, a koja se odnosi na dan izdavanja odnosno vrednovanja.

Slijedom toga, bitno je da je u predmetnom zaprimljenom zahtjevu (sukladno odredbama Pravilnika o eNekretnine) jasno navedena vrsta nekretnine, katastarska čestica, katastarska općina, namjena, kategorija poljoprivrednog zemljišta odnosno ekvivalent kategorije sukladno odredbama članka 10. stavak 2. Pravilnika o MPVN, površina zemljišta te dan kakvoće i dan vrednovanja.

Prema tako uredno predanom zahtjevu, u slučaju da u nekom od prostornih slojeva PPV za cjenovni blok (dalje u tekstu: CB), kojem pripada predmetna nekretnina iz zahtjeva, a utvrđeni podaci uzor čestice odgovaraju parametrima iz zahtjeva, moguće je takve podatke iz tog

prostornog sloja PPV izdati, uz napomenu, da se prema potrebi utvrđena približna vrijednost korigira odnosno indeksira za promjenu općih vrijednosnih odnosa na tržištu zemljišta na dan vrednovanja koji je naveden u predmetnom zahtjevu. Približne vrijednosti u nekom prostornom sloju PPV utvrđene su kao približne godišnje vrijednosti, te se u odnosu na dan vrednovanja iz zahtjeva iste vrijednosti mogu indeksirati (međuvremenski izjednačiti) na način da se vrijednost indeksnog niza na dan vrednovanja (za određeni kvartal) stavi u odnos s vrijednosti indeksnog niza na godišnjoj razini (za godinu određenog prostornog sloja PPV), te se tako dobiveni faktor (koeficijent) pomnoži s utvrđenom približnom vrijednosti iz prostornog sloja PPV.

U slučaju da niti u jednom prostornom sloju PPV, za konkretni i određeni CB, nisu na raspolaganju odgovarajući podaci tada je moguće podatke utvrditi i izdati iz baze podataka dostupnih iz ZKC uz primjenu metodologije izračuna podataka za PPV (ranije dostavljen dokument: „Metodologija za izradu Plana približnih vrijednosti zemljišta“). Pri tome, potrebno je prema zadanim parametrima (navedenim u zahtjevu) za određeno područje CB (kojem pripada predmetna nekretnina iz zahtjeva), napraviti pretragu i odabrati poredbene nekretnine koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. U slučaju da se na području tog određenog CB ne pronalazi dovoljan broj poredbenih nekretnina, pretragu je potrebno proširiti na susjedne CB koji se nalaze unutar iste katastarske općine ili se preklapaju odnosno pripadaju susjednim katastarskim općinama. Pretragom je potrebno uvažavati obilježja i pokazatelje usporedivosti (npr. usporedba prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima, te uzimajući u obzir slična položajna obilježja, približno isti broj stanovnika, sličnu gospodarsku strukturu, reljef, i sl.). U slučaju da ni tada nije pronađen dovoljan broj poredbenih nekretnina, za utvrđivanje približne vrijednosti zemljišta, tada je moguće izdati obavijest da traženi podatci nisu na raspolaganju. U slučaju da je opisanom pretragom pronađen dovoljan broj poredbenih nekretnina, za postupak utvrđivanje približne vrijednosti sukladno spomenutoj metodologiji, potrebno je napraviti izračun i utvrđene podatke izdati podnositelju zahtjeva.

Pri izdavanju traženih podataka, za određeno poljoprivredno zemljište iz zahtjeva, potrebno je naznačiti da na temelju dostupnih podataka iz sustava eNekretnine (ZKC ili PPV), za dan vrednovanja iz zahtjeva, iskazana približna vrijednost u EUR/m<sup>2</sup> odnosi se na poljoprivredno zemljište, određene namjene i kategorije zemljišta unutar naznačenog CB određenog naziva. Također, potrebno je napomenuti, da ta približna vrijednost, za pojedinu nekretninu iz zahtjeva, ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine kao procijenjeni iznos, nego je to prosječna vrijednosti zemljišta na području konkretnog CB koja je dobivena na temelju podataka iz ZKC, a primarno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji, površini te o drugim obilježjima nekretnina (sukladno načinu utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta u PPV).

Ujedno se dostavlja informacija da je trenutno u realizaciji izrada indeksnih nizova cijena nekretnina za područje Republike Hrvatske, a koji će po izradi uskoro biti implementirani u sustav eNekretnine, na daljnje korištenje na području tržišta nekretnina.

Slijedom navedenoga, u svrhu izdavanja predmetnih podataka, odnosno utvrđivanja približnih vrijednosti i popunjavanja podataka u PPV, potrebno je da u ZKC, na promatranom području nadležnosti upravnog tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada, postoji dovoljan broj unesenih i evaluiranih podataka za poredbene kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta.

Prema području nadležnosti upravnog tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikog grada prikazano je u tablici ukupno stanje podataka kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta evidentiranih u ZKC te njihovi statusi na dan 15. rujna 2022. godine.

ADMINISTRATIVNA PODRUČJA	Preuzeto od PU	Izvorno umeren	Evaluacija u tijeku	Provredna evaluacija	Neobičajene ili osobne okolnosti	Ukupno	Od ukupnog broja obrađeno (%)
Rijeka	7	1	15	10		33	33,3%
Split	177			5		182	2,7%
Slavonski Brod	36		1	230		267	86,1%
Pazin		3		328		331	100,0%
Vinkovci	168	4	5	219		396	56,3%
Zadar	522			18		540	3,3%
Dubrovnik	470		41	42	5	558	8,4%
Varaždin	546	46	78			670	6,9%
Kaštela	354		24	306	1	685	44,8%
Pula-Pola	731					731	0,0%
Krapina	484		4	195	54	737	33,8%
Vukovar	765	2				767	0,3%
Karlovac	752	2	31	157		942	16,9%
Gospic	323	16	4	625		968	66,2%
Šibenik	811		24	240		1.075	22,3%
Velika Gorica	255		3	822		1.080	76,1%
Samobor	1053		1	48		1.102	4,4%
Osijek	2	31		1196	5	1.234	99,8%
Požega	1465		6	65		1.536	4,2%
Virovitica	1190		238	121		1.549	7,8%
Koprivnica	282		4	613	693	1.592	82,0%
Čakovec	59	102	9	1634		1.804	96,2%
Ličko-senjska županija	2131		30	883		3.044	29,0%
Sisak	3018	32	116	273	141	3.580	12,5%
Bjelovar	3559	1	8	152		3.720	4,1%
Zagreb	1912	24	232	1247	438	3.853	44,4%
Dubrovačko-neretvanska županija	3660		229	449	6	4.344	10,5%
Šibensko-kninska županija	4246	15	16	874	130	5.281	19,3%
Zadarska županija	4149	13	378	1030		5.570	18,7%
Krapinsko-zagorska županija	8183	11	80	408	18	8.700	5,0%
Medimurska županija	3439	1065	8	5368		9.880	65,1%
Primorsko-goranska županija	8980	25	40	1029	63	10.137	11,0%
Splitsko-dalmatinska županija	10025		99	307		10.431	2,9%
Karlovačka županija	9600	155	69	1158	15	10.997	12,1%
Požeško-slavonska županija	5752	135	5	5209	54	11.155	48,4%
Virovitičko-podravska županija	8738		879	5177	221	15.015	36,0%
Vukovarsko-srijemska županija	6294	17	343	8738		15.392	56,9%
Brodsko-posavska županija	12711	3	27	3552		16.293	21,8%
Istarska županija	10164	1	105	5751	299	16.320	37,1%
Zagrebačka županija	19127	12	264	715	105	20.223	4,1%
Sisačko-moslavačka županija	16163	597	593	4716	951	23.020	27,2%
Varaždinska županija	18824	955	45	4546	5	24.375	22,6%
Osječko-baranjska županija	18098	136	629	7470	53	26.386	29,0%
Bjelovarsko-bilogorska županija	31396	16	46	3103	51	34.612	9,2%
Koprivničko-križevačka županija	49026		146	46		49.218	0,1%

Prikazani statistički podaci iz ZKC-a informacijskog sustava eNekretnine, na pojedinim područjima Republike Hrvatske, pokazuju značajno nizak broj ažuriranih i evaluiranih podataka kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta odnosno velik broj podataka o transakcijama koje nadležne stručne službe u upravnim tijelima nisu obradile, te se od spomenutih stručnih službi u upravnim tijelima, za područje svoje nadležnosti, očekuje pojačan angažman i rad koji će biti praćen i kontroliran od strane Ministarstva kroz upravni nadzor te dostupnim i vidljivim rezultatima kroz informacijski sustav eNekretnine, a sve u svrhu relevantnosti podataka koji se koriste za analize i statistike te u drugim postupcima.

S poštovanjem,



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  
Banjavčićeva 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