



## Unaprijeđen sustav eNekretnine – izrađen i implementiran plan približnih vrijednosti zemljišta

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine implementiralo je 15. listopada 2020. godine u sustav eNekretnine i Informacijski sustav prostornoga uređenja (ISPU), plan približnih vrijednosti zemljišta čime su javnosti dani podatci o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku.

Stvaranjem kvalitetne baze podataka s relevantnim podacima i poboljšanom funkcionalnošću sustava eNekretnine unaprjeđuje se poslovno okruženje i omogućava pravna sigurnost investitora i vlasnika nekretnina na području tržišta nekretnina te ujednačavaju podaci u postupcima procjene vrijednosti nekretnina u sudskim i upravnim predmetima te postupcima izvlaštenja.

Baza podataka eNekretnine važna je i vrijedna podloga radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina, a sastoji se od zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti.

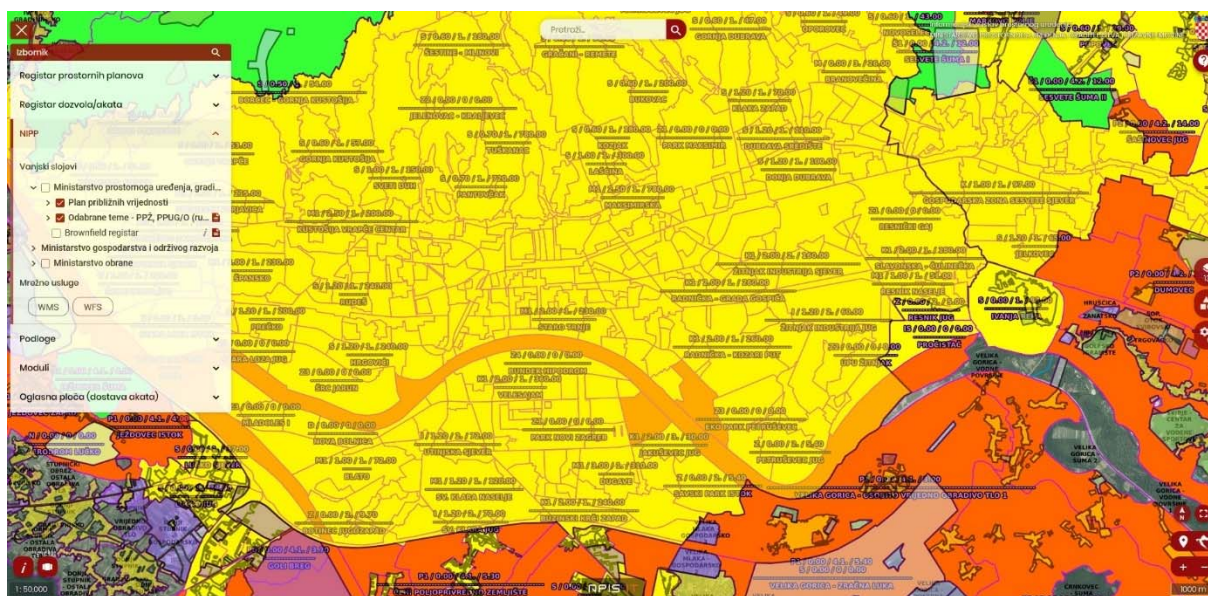
Podaci o razini i statusu prometa s cijenama nekretnina preuzimaju se automatskom razmjenom podataka s Poreznom upravom kojima podatke dostavljaju javni bilježnici.

### Što je Plan približnih vrijednosti?

Plan približnih vrijednosti je kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, na osnovi realiziranih prometa približnih vrijednosti zemljišta. Početno stanje plana izrađuje Ministarstvo, na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina evidentiranim u zbirci u sustavu eNekretnine.

Prethodno su krajem 2018. godine implementirani kartografski cjenovni blokovi koji predstavljaju najmanju prostornu cjelinu na kojoj se postiže približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja i osnovna su podloga za izradu plana približnih vrijednosti. Ukupno je izrađeno 16.934 cjenovnih blokova.

Početno stanje plana približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine), javno je dostupno putem [Geoportala ISPU-a](#), kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja.

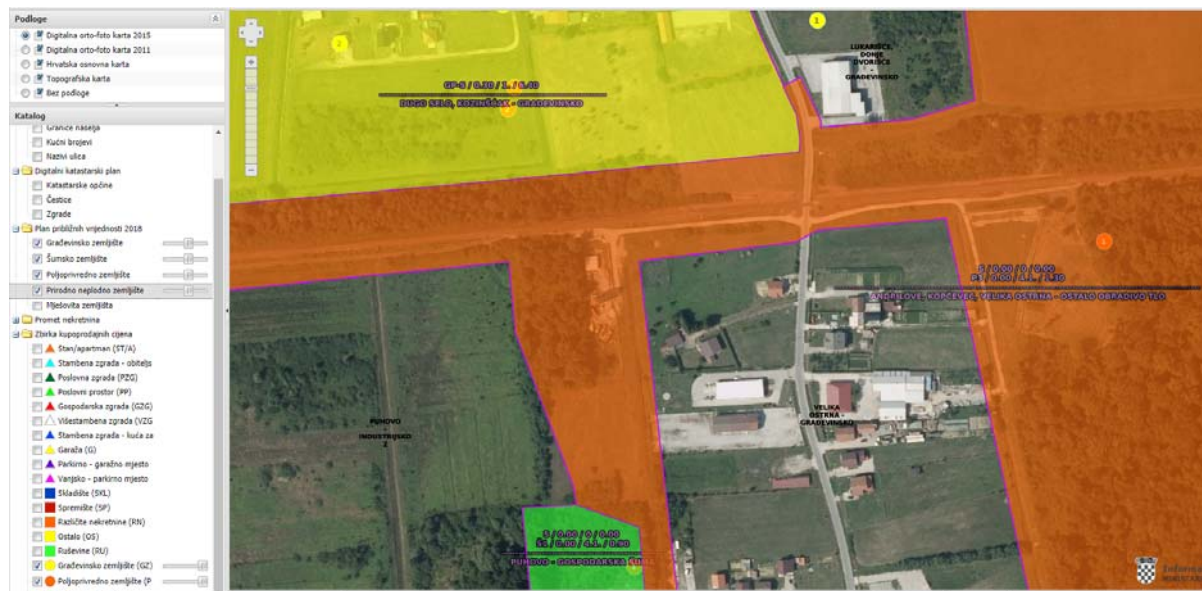


Informacijski sustav prostornoga uređenja ISPU

Početno stanje plana izrađeno je na osnovi analize i evaluacije početnih podataka o realiziranim kupoprodajama nekretnina evidentiranih u zbirci kupoprodajnih cijena do 31. prosinca 2018. godine i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno

neplodna zemljišta. Jednom godišnje objavljuje se plan približnih vrijednosti koje su povjerenstva dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Podatci 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.



*Izvadak iz sustava eNekretnine (plan): prikaz plana u eNekretnine (grafički i labele)*

Korištenjem podataka iz plana približnih vrijednosti ubrzavaju se postupci u sudskim i upravnim predmetima te su važne i korisne informacije za institucije kod određivanja raznih naknada i donošenja odluka na području tržišta nekretnina i u raznim drugim postupcima vezanim uz propise procjene vrijednosti nekretnina.

### Zbirka kupoprodajnih cijena

Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada. U zbirci se nalaze konačni i evaluirani podaci koje unose i evaluiraju službenici upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikog grada koristeći svu relevantnu dokumentaciju i arhive (prostorni planovi, izdani akti, zemljišne knjige, katastar, dr.).

U zbirci se nalaze podatci o realiziranim prometima raznih vrsta nekretnina: stan, kuća, poslovni prostor, poslovna zgrada, građevinsko, poljoprivredno, šumsko zemljište, itd.

Inače, sustav eNekretnine jedan je od 19 modula (aplikacija) Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) kojeg razvija i održava Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine čiji se daljnji razvoj sufinancira sredstvima Europskog fonda za regionalni razvoj.

U daljnjem procesu razvoja sustava eNekretnine u planu je implementiranje i korištenje podataka iz sustava eDozvola, eCertifikata, eKataloga i ePlanova te uvođenje katastra zgrada, infrastrukture s aplikativnim umrežavanjem i digitalnim razvojem za sustavno korištenje u daljnjim planiranjima, projektima, investicijama na području tržišta nekretnina i procjene vrijednosti nekretnina.

U Zagrebu, 26. listopada 2020. godine