

AŽURIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA I STANOVA U ISPU-U

Objavljeni Planovi približnih vrijednosti za zemljišta i nekretnine

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine objavilo je nove prostorne slojeve Planova približnih vrijednosti zemljišta i stanova u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina kako bi se osigurala transparentnost tržišta nekretnina i unaprijedila kvaliteta procjena nekretnina, pri čemu se prvi put objavljuju približne vrijednosti stanova, ovisno o lokaciji i veličini.

Planovi približnih vrijednosti zemljišta i stanova

ISPU (Informacijski sustav prostornog uređenja) jest digitalna platforma koja omogućuje pregled i analizu prostornih podataka relevantnih za prostorno planiranje i upravljanje. Geoportal ISPU, specifično, služi kao alat za javnu dostupnost prostornih podataka i omogućava korisnicima pristup različitim kartografskim podacima, uključujući planove i vrijednosti nekretnina, prostorne planove, katastarske podatke i druge relevantne informacije. Ažuriranjem tih podataka Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i dr-

žavne imovine omogućuje korisnicima bolji uvid u trenutna tržišna vrijednosti zemljišta i stanova, što je korisno za procjenu nekretnina, za planiranje investicija te u pravne i administrativne svrhe.

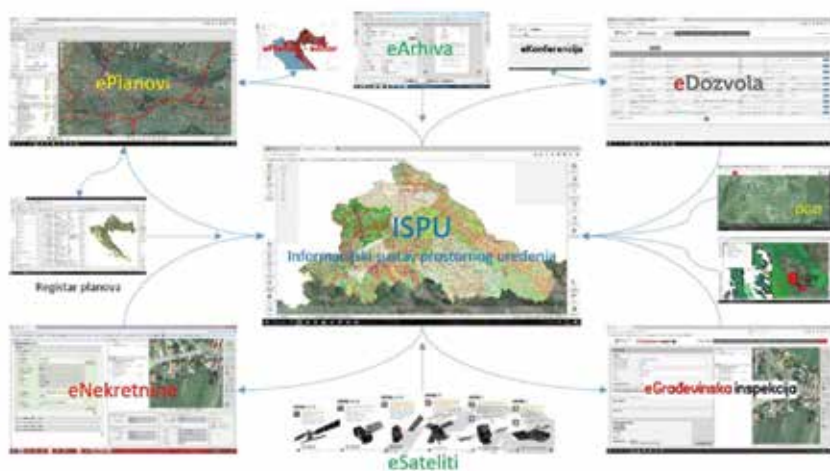
Ministarstvo je u informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine i na Geoportalu ISPU nedavno objavilo nove prostorne slojeve, i to Plan približnih vrijednosti zemljišta sa stanjem na dan 1. siječnja 2024. godine i Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 1. siječnja 2024. godine. U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (*Narodne novine*, broj 78/2015; u daljnjemu tek-

stu: Zakon) Ministarstvo vodi eNekretnine te svake godine objavljuje plan približnih vrijednosti zemljišta koje su procjeniteljska povjerenstva obvezna dostaviti, uz prethodno mišljenje Visokoga procjeniteljskog povjerenstva. Baza podataka eNekretnine važna je i vrijedna podloga za kvalitetan stručni rad ovlaštenih osoba te radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina, a sastoji se od zbirke kupoprodajnih cijena i plana približnih vrijednosti.

Zbirka kupoprodajnih cijena sadržava podatke o realiziranome naplatnom prometu nekretnina na pojedinome području, vrsti nekretnina, nekretnini koja je bila predmet transakcije (stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište i dr.) i postignutim cijenama, parametre koji utječu na vrijednost nekretnine itd.

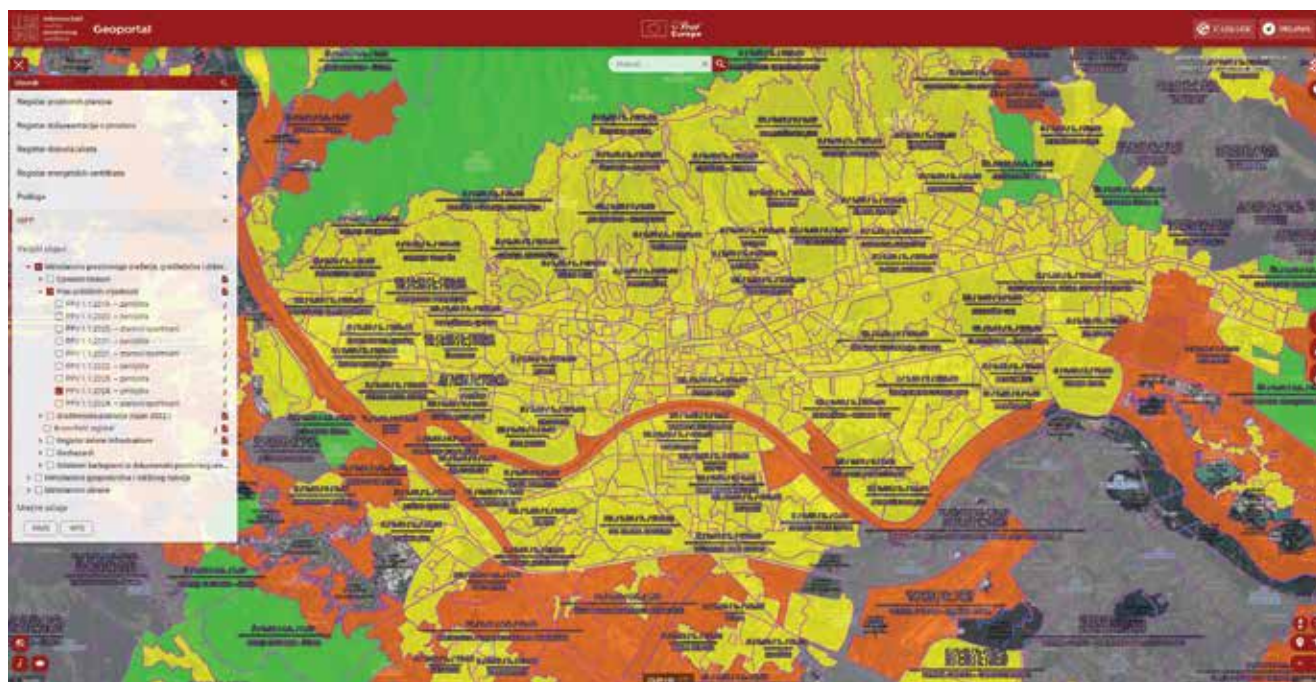
Plan približnih vrijednosti jest kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada (administrativno područje), čije se približne vrijednosti, prema odredbi članka 8., stavka 3. Zakona, utvrđuju kao prosječne (približne) vrijednosti na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine.

Podaci u planu približnih vrijednosti zemljišta (građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta i prirodno neplodna zemljišta) predstavljaju obilježja uzorčestice, a prikazani su opisnom i brojčanom labelom sljedeće strukture podataka: oznaka namjene zemljišta, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u EUR/m² te naziv cjenovnog bloka na određenome području. Podaci iz plana približnih vrijednosti zemljišta doprinose većoj kvaliteti procjena vrijednosti nekretnina (u skladu s odredbom članka 24.,



Autor: Danijel Matić, 2018.

Prikaz sučelja ISPU-a s aktivnim modulima



Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani u ISPU-u

stavka 2. Zakona), ubrzavaju postupke u sudskim i upravnim predmetima te su važne i korisne javne informacije za institucije.

Ove je godine prvi put za područje Republike Hrvatske utvrđen Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 1. siječnja 2024. godine. Približne vrijednosti za stanove prikazuju se ovisno o lokaciji, tj. cjenov-

nome bloku, i šest kategorija ploštine. Postotak broja cjenovnih blokova s barem jednom izračunatom približnom vrijednosti za kvadratni razred unutar pojedinoga administrativnog područja iznosi u prosjeku gotovo 7,5 posto, dok se najveće popunjenosti cjenovnih blokova bilježe u slučaju većih urbanih središta poput Splita (43,3 posto), Rijeke (39,8 posto), Zagreba (39,7 posto) i

Osijeka (30,9 posto). Podaci navedenih prostornih slojeva javno su dostupni na Geoportalu ISPU, u izborniku NIPP odabirom vanjskog sloja, a što je zna-tan doprinos transparentnosti tržišta nekretnina.

Izvor:

- <https://ispu.mgipu.hr/>
- <https://mpgi.gov.hr/>