



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 371-01/21-02/48

URBROJ: 531-04-01-01/01-21-2

Zagreb, 23. kolovoza 2021. godine

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE
n/p pročelnica dr.sc. Marina Zagorec
Trg S. Radića 1, Zagreb

PREDMET: Evaluacija i izdavanje podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena - uputa, traži se
- odgovor, daje se

VEZA: Vaš dopis, KLASA: 940-01/21-008/9, URBROJ: 251-19-02/01-21-2

Poštovani,

u zaprimljenom dopisu, pod KLASA: 940-01/21-008/9, URBROJ: 251-19-02/01-21-2, dostavljen je upit sa sadržajem da se unutar podataka koji su preuzeti od Porezne uprave, nalaze i transakcije na područjima koje su prema GUP-u Zagreba i Sesveta predviđene za buduću javnu namjenu, koje nisu ugovorena između vlasnika nekretnina i Grada Zagreba odnosno javnopravnih osoba, već su ugovorene između pravnih i fizičkih osoba. Napominje se nadalje, da je ugovorima, koji su sklopljeni u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti imovine prilikom kupnje zemljišta od strane Grada Zagreba, dodijeljen status neuobičajene ili osobne okolnosti sukladno članku 18. stavku 4. alineji 4. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20) (nadalje u tekstu: Pravilnik), dok podatci o otkupu iz postupka izvlaštenja nisu sastavni dio Zbirke kupoprodajnih cijena. Budući da takve transakcije, u budućim površinama javne namjene, nisu ugovorene između vlasnika nekretnine i Grada Zagreba odnosno javnopravnih osoba te da je na tim površinama planske oznake D, D1-D8 i R, R1 i R2 načelno dopuštena gradnja propisanih sadržaja osobama koje nisu osobe javnog prava, moli se uputa za postupanje prilikom evaluacije glede dodjele statusa iz članka 18. stavka 4. alineje 4. Pravilnika i izdavanje izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za nekretnine slijedeće namjene: javne i društvene (D, D1-D8), športsko-rekreativne (R, R1 i R2) i javne zelene površine (Z1-Z4) sklopljenih između pravnih i fizičkih osoba.

Odgovor na prethodni upit dostavlja se u nastavku.

Preuzeti spomenuti podatci iz Porezne uprave odnosno transakcije koje se navode u upitu, nalaze se u zoni javne namjene i spadaju u podatke sa skupom obilježja nekretnina koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti odnosno pod utjecajem koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti, a sve sukladno odredbama članka 4. stavak 1. točke 19. i 25. odnosno članka 57. stavka 1. i 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (nadalje u tekstu: Zakon) te je potrebno izvršiti evaluaciju sukladno propisanoj odredbi članka 18. stavka 4. alineje 4. Pravilnika.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se podatci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena, za nekretnine slijedeće namjene: javne i društvene (D, D1-D8), športsko-rekreativne (R, R1 i R2) i javne zelene površine (Z1-Z4), prema sklopljenim ugovorima između pravnih i fizičkih osoba (nalaze se pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti odnosno nisu u skladu s definicijom tržišne vrijednosti odnosno nekretnine imaju status „Neuobičajene i osobne okolnosti“) ne mogu biti odabrane za izradu izvadaka iz Zbirke kupoprodajnih cijena te se postupak provodi sukladno propisanom sadržaju na str. 28, 38 i 39 uputa (na sučelju) u informacijskom sustavu eNekretnine. Transakcije sa statusom neuobičajene ili osobne okolnosti mogu biti samo informacija da se na određenom području dogodio promet nekretnina ili vrsta pravnog posla za određenu vrstu nekretnine.

Zakon se primjenjuje i za nekretnine za koje ne postoji tržište te se u takvim slučajevima vrijednost nekretnine procjenjuje na temelju tržišnih modela sukladno odredbi članka 3. stavak 3. i članka 4. stavak 1. točke 40. Zakona.

S poštovanjem,



Dostaviti:

1. Naslovu
2. Arhiva – ovdje