



**SPECIJALISTIČKI SEMINAR
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
I
NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE**

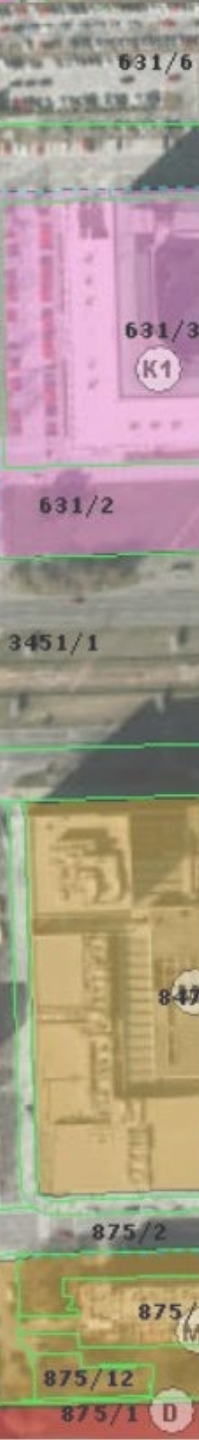


Webinar: Važnost cjenovnih blokova za sustav procjene vrijednosti nekretnina

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta
Viši stručni savjetnik pročelnice
Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove
Zagreb, svibanj 2020.

SADRŽAJ

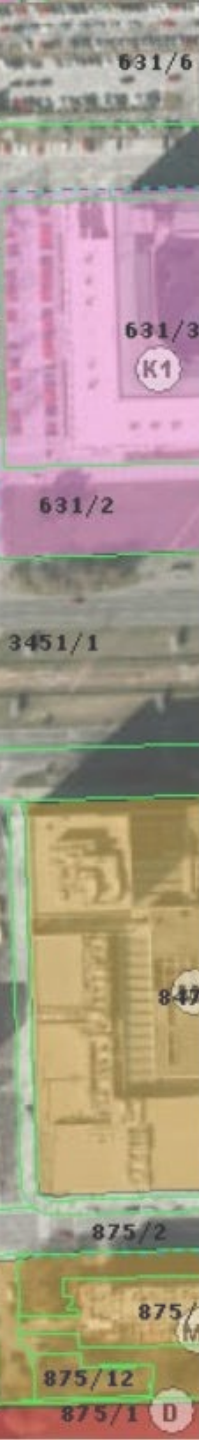
1. Uvod
2. Cjenovni blokovi unutar sustava eNekretnine
3. Cjenovni blokovi u odnosu na unos i evaluaciju podataka u ZKC-u
4. Čemu služe cjenovni blokovi?
5. Primjer: cjenovni blokovi Općine Supetar (otok Brač)
6. Zaključak



1. Uvod

- Cjenovni blokovi:

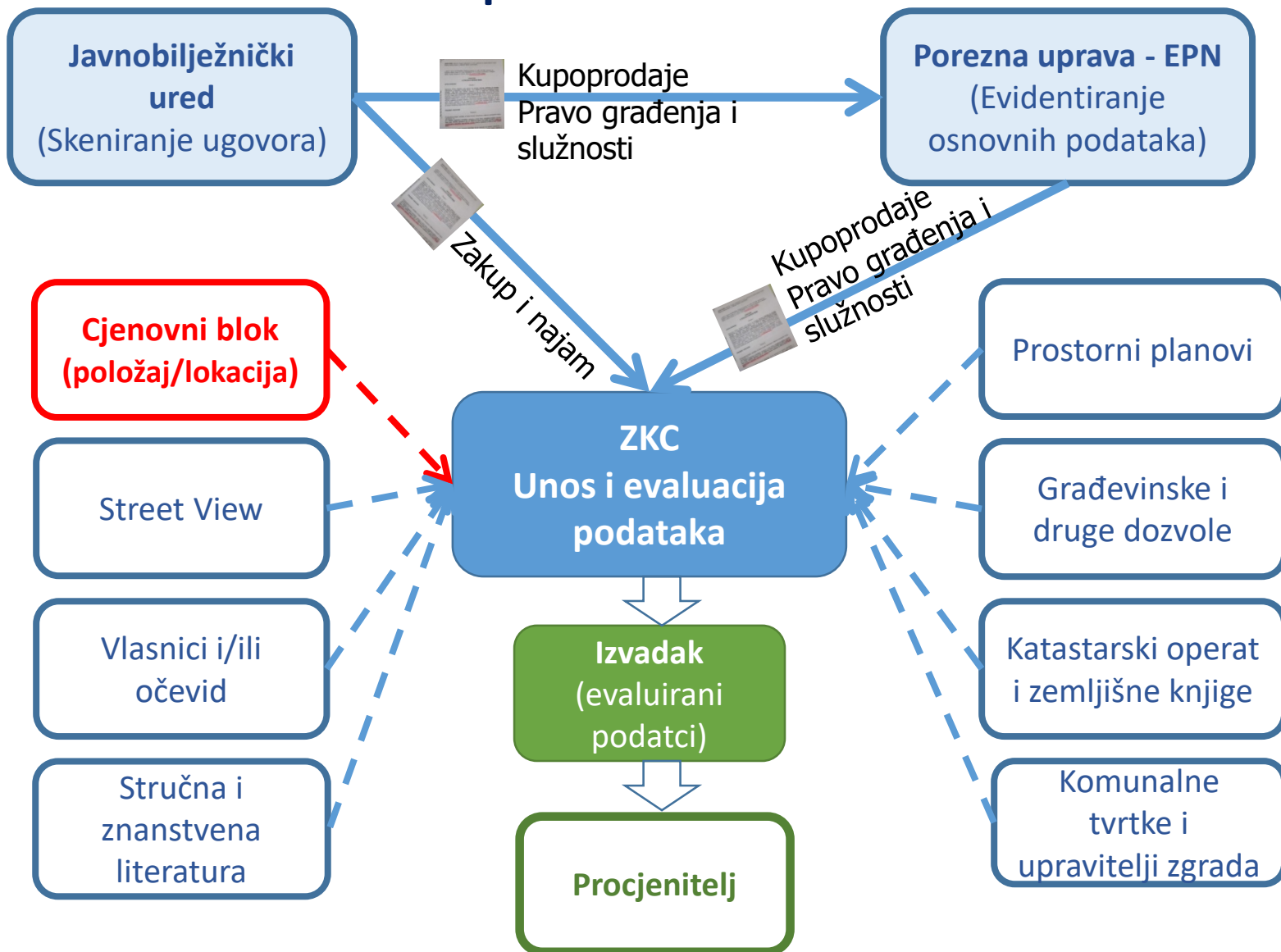
- formiraju se na temelju približnih vrijednosti zemljišta (čl. 8. st. 2. ZPVN-a)
- prikazuju se na planu približnih vrijednosti
- pokrivaju cijeli državni teritorij (čl. 8. st. 1. ZPVN-a)
- izrađeno preko 16.000 cjenovnih blokova na području RH

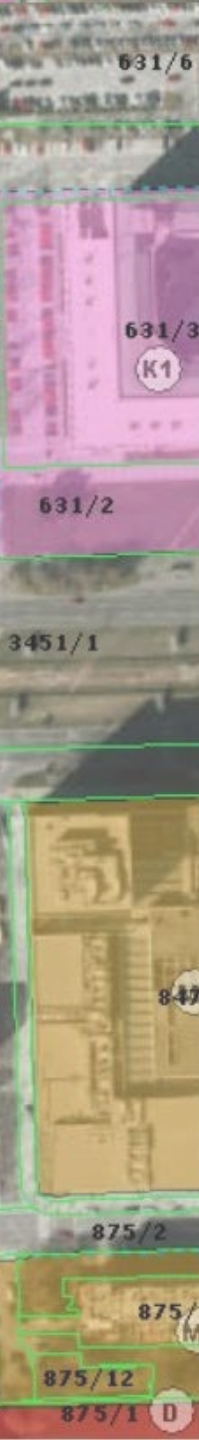


2. Cjenovni blokovi unutar sustava eNekretnine



3. Cjenovni blokovi u odnosu na unos i evaluaciju podataka u ZKC-u





4. Čemu služe cjenovni blokovi?

Položajno obilježje (čl. 4. st. 1. podst. 21. ZVPN-a, čl. 14. Pravilnika o MPVN)– tzv. *lokacija, lokacija, lokacija*.



1. **Evaluacija podataka u ZKC-u** (čl. 4. st. 1. podst. 7. ZPVN-a) – *svakoj transakciji pridružuje se podatak o cjenovnom bloku u kojem je ugovorena*



2. **Izdavanje izvadaka iz ZKC-a** (čl. 57. st. 1., 2. i st. 4. podst. 1., čl. 7. st. 2. te čl. 16. st. 1. podst. 5. ZPVN-a) – *podatci u izvratku se primarno izdaju iz cjenovnog bloka u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina, a ako nema dovoljno podataka iz drugih usporedivih cjenovnih blokova*



3. **Utvrđivanje približnih vrijednosti** (čl. 8. ZPVN-a) – *približne vrijednosti se utvrđuju za područje cjenovnog bloka*



4. **Izvođenje nužnih podataka** (čl. 4. st. 1. podst. 20.) – *nužni podatci izvode se temeljem evaluiranih podataka, primarno iz cjenovnih blokova s usporedivim obilježjima uзор-čestice*

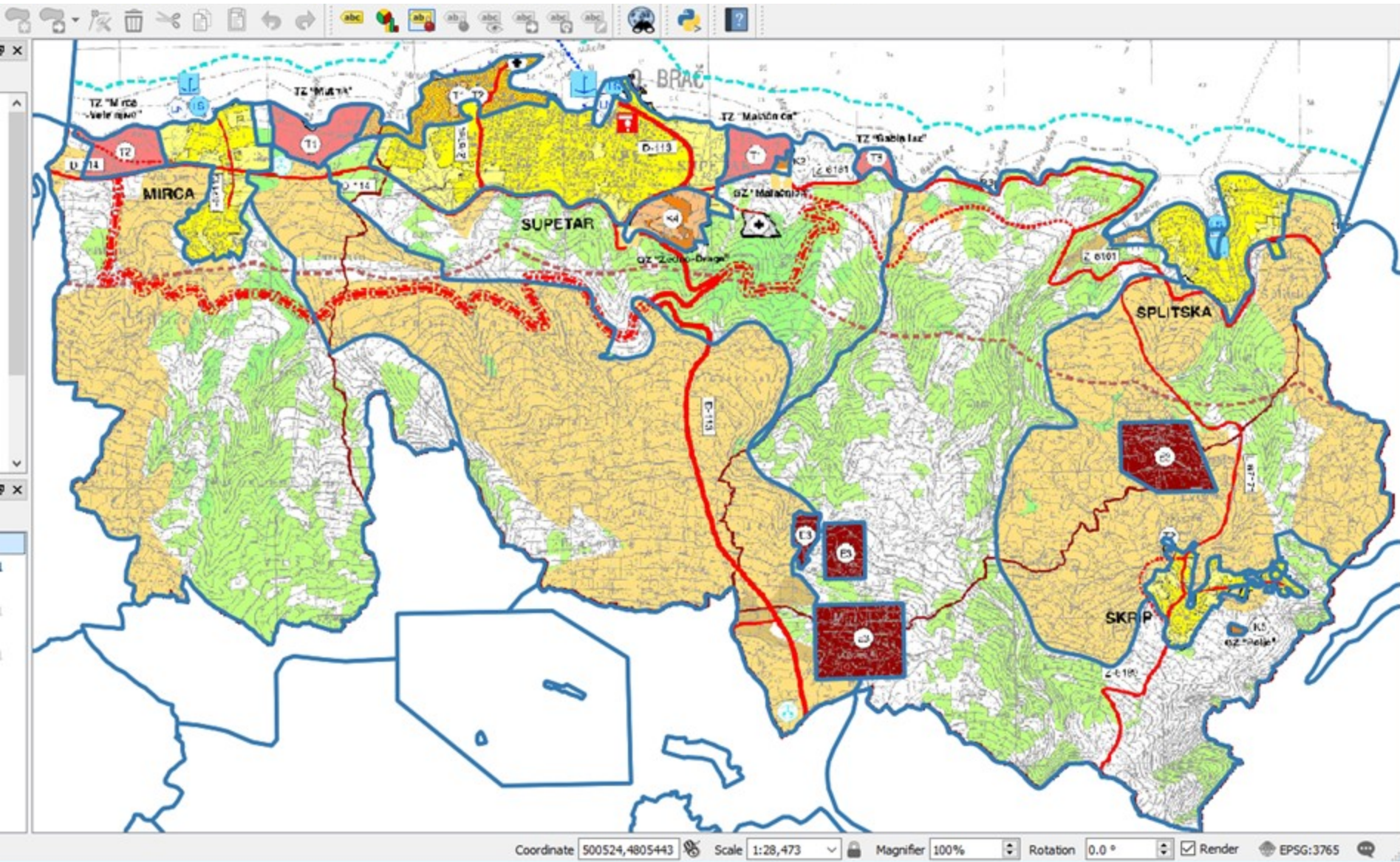
5.1. Cjenovni blokovi Općine Supetar u eNekretninama

The screenshot displays the eNekretnine web application interface. The main map shows the coastal town of Supetar with various price blocks (cjenovni blokovi) highlighted in purple. The legend on the left side is expanded to show the 'Cjenovni blok' category, which includes various types of real estate such as 'Stan/apartman', 'Stambeni objekt (kuća)', 'Poslovne zgrade', 'Gospodarske zgrade', 'Nekretnina za povremeni b', 'Garaža', 'Parkirno-garažno mjesto', 'Parkirno mjesto', and 'Različite nekretnine'. The map also shows other geographical features like 'MIRCA - TURISTIČKO NASELJE', 'MIRCA - GRAĐEVINSKO', 'SUTIVAN - OBRADIVA TLA I SUME 2', 'DONJI HUMAC - POLJOPRIVREDNO NEREZIŠKA', 'DONJI HUMAC - EKSPLOATACIJA', 'NEREZIŠKA', 'OSTALA OBRADIVA TLA 1', 'SPLITSKA - EKSPLOATACIJA 2', 'SPLITSKA - EKSPLOATACIJA 1', 'SPLITSKA - EKSPLOATACIJA 4', 'SPLITSKA - OBRADIVO TLO', 'SPLITSKA - OBRADIVO TLO I SUME', 'SPLITSKA - GRAĐEVINSKO', and 'SKRIP - GRAĐEVINSKO'. The interface includes a search bar at the top, navigation tools, and a scale of 1:25,000. The current user is identified as 'Branimir Majčica'.

The bottom of the image shows the Windows taskbar with various application icons and the system tray. The system tray displays the time as 10:39 and the date as 24.5.2020. A small inset map in the bottom left corner shows a specific plot of land with the number 875/12 highlighted in green.

Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta -
Specijalistički seminar Procjena vrijednosti nekretnina i
naknada za izvlaštenje

5.2. Cjenovni blokovi Općine Supetar u odnosu na PPU



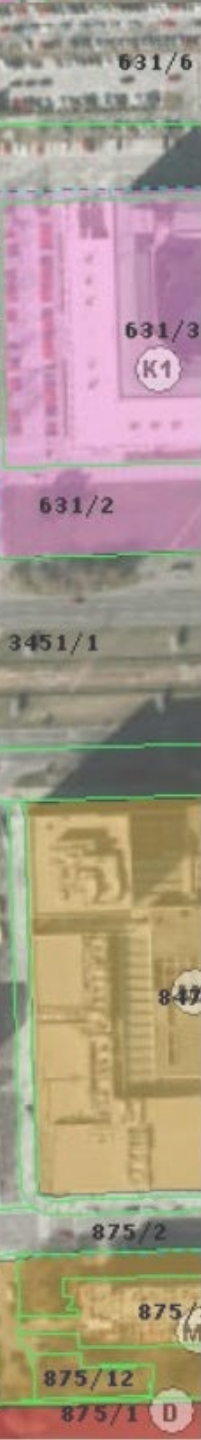
6. Zaključak

Cjenovni blokovi predstavljaju **položajno obilježje** nekretnine.

Nezamjenjivi su prilikom:

- **evaluacije**
- **izdavanja izvadaka**
- **utvrđivanja približnih vrijednosti**
- **izvođenja nužnih podataka.**

Evidentno su jedan od **stupova transparentnosti** na tržištu nekretnina i procjena.



HVALA NA POZORNOSTI.

HVALA NA STRPLJIVOSTI.

PITANJA?