

SPECIJALISTIČKI WEBINAR PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



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, lipanj 2020.

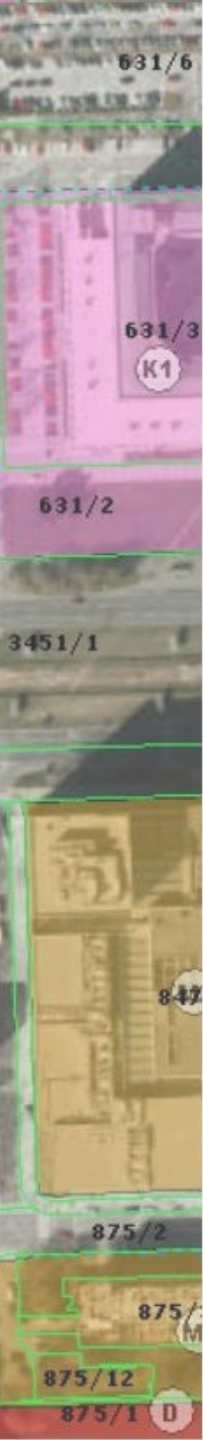
SADRŽAJ

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:

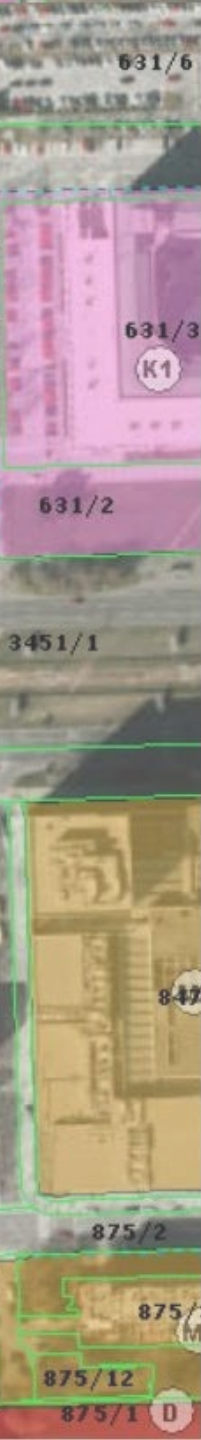
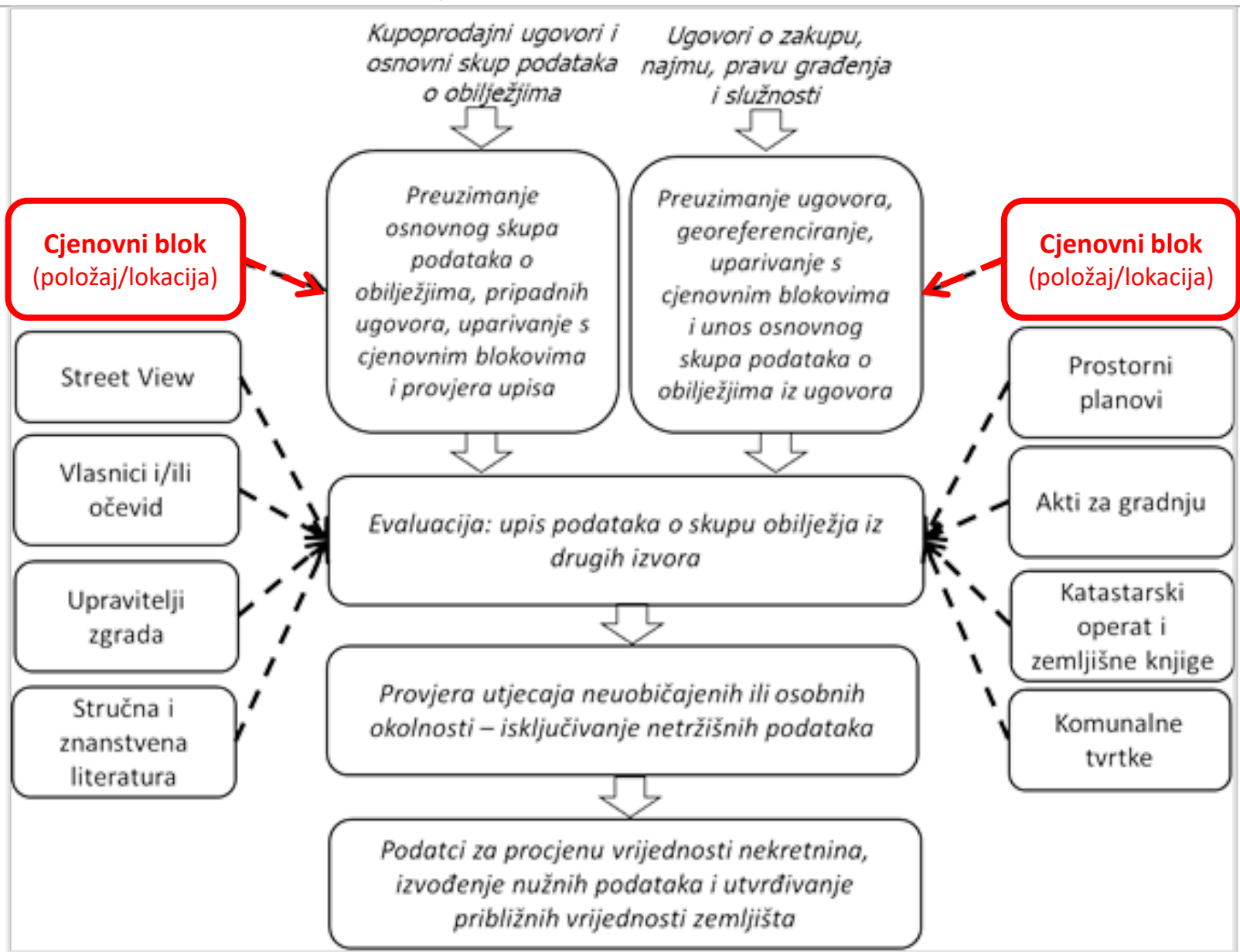
- formiraju se na temelju približnih vrijednosti zemljišta (čl. 8. st. 2. ZPVN-a)
- prikazuju se na planu približnih vrijednosti
- pokrivaju cijeli državni teritorij (čl. 8. st. 1. ZPVN-a)
- izrađeno preko 16.000 cjenovnih blokova na području RH

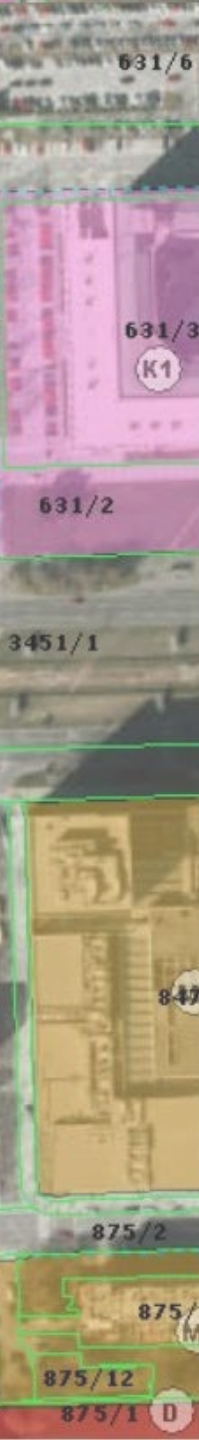


2. Cjenovni blokovi unutar sustava eNekretnine



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 izvatku se primarno izdaju iz cjenovnog bloka u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina, a ako nema dovoljno podataka iz drugih usporedivih cjenovnih blokova*

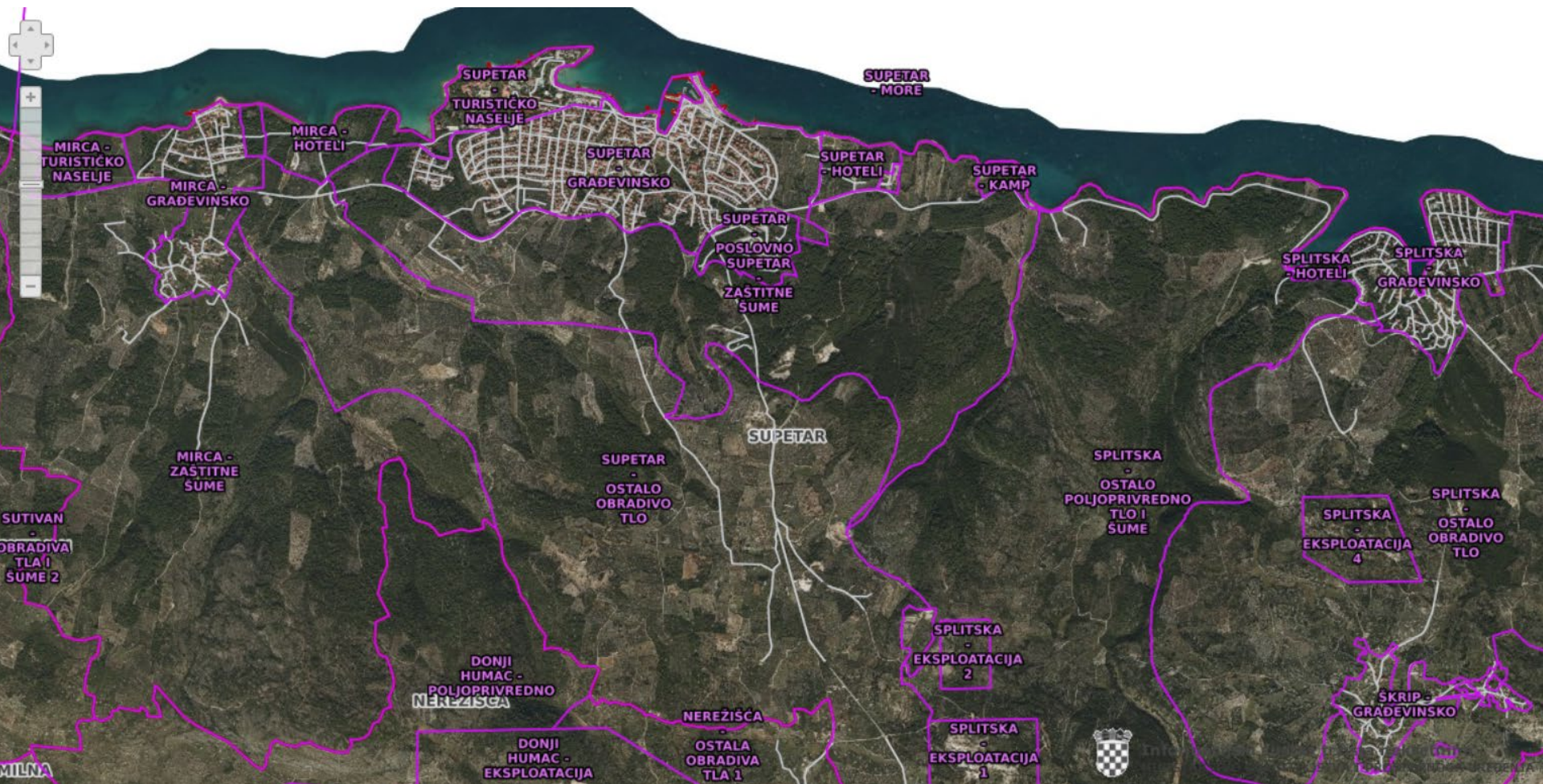


3. Utvrđivanje približnih vrijednosti (čl. 8. ZPVN-a) – *približne vrijednosti se utvrđuju za područje cjenovnog bloka*

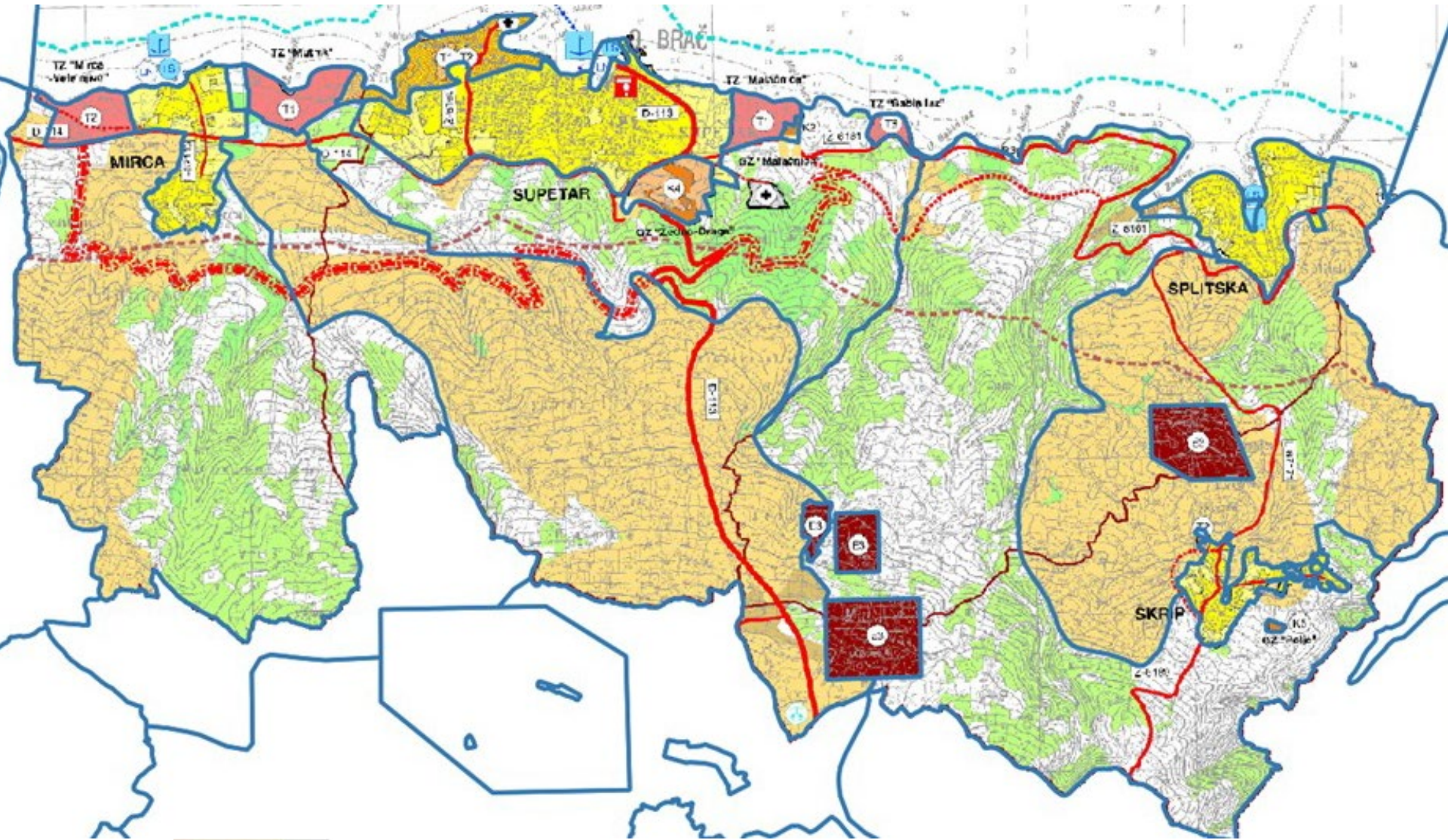


4. Izvođenje nužnih podataka (čl. 4. st. 1. podst. 20.) – *nužni podatci izvode se temeljem evaluiranih podataka, primarno iz cjenovnih blokova s usporedivim obilježjima uзор-čestice*

5.1. Cjenovni blokovi Općine Supetar u eNekretninama



5.2. Cjenovni blokovi Općine Supetar u odnosu na PPU



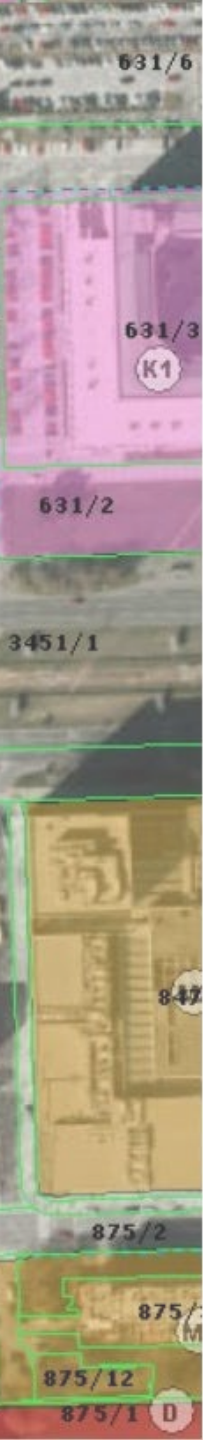
6. Zaključak

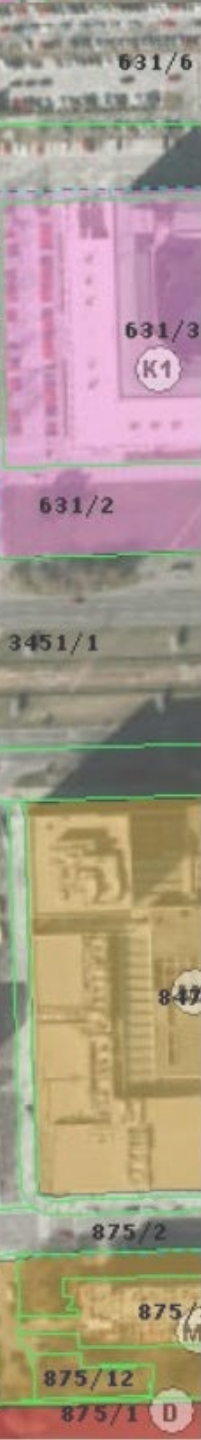
Cjenovni blokovi predstavljaju **položajno obilježje** nekretnine.

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?