
	<b>УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКО-ГЕОДЕТСКИ ФАКУЛТЕТ</b>			
	<b>I циклус студија – BACHELOR</b>			
	Студијски програм(и):	<b>ГЕОДЕЗИЈА</b>		
Предмет	<b>Изборни предмет 3: Процјена вриједности непокретности</b>			
Шифра предмета	Семестар	Број ЕСПБ бодова	Фонд часова	Статус предмета
<b>ПВН</b>	VII	4	2+1	И
<b>Наставник</b>	<b>Доц.др Драган Мацановић, дипл.инж.геод</b>			
<b>Условљеност другим предметима</b>				<b>Облик условљености</b>
Уписана четврта година студија на студијском програму Геодезија.				слушање предмета
<b>Циљеви изучавања предмета:</b>				
Унапређење претходних теоријских и практичних знања у области процјене вриједности непокретности, са посебним освртом на методе процјене непокретности, врсте непокретности које се процјењују, стандардизовани извјештаји о процјени, масовна процјена непокретности.				
<b>Исходи учења (стечена знања, вјештине и компетенције):</b>				
Након успјешног завршетка овог предмета студент ће бити у могућности да наброји и опише методе процјене вриједности непокретности и изради извјешта о утврђеној вриједности непокретности примјеном одговарајућих метода процјене.				
<b>Садржај предмета:</b>				
Непокретности и њихова процјена. Појам земљишта. Непокретна имовина, непокретност и покретна имовина. Извршење процјене и формат извјештаја. Сврха и користи од процјене. Одговорност процјениоца. Природа вриједности. Разлике између цијена, тржишта, цијена коштања и вриједности. Тржишна вриједност, употребна вриједност и друге вриједности. Фактори вриједности. Понуда и потражња. Основе процјене. Средства за производњу. Очекивање и промјене. Понуда и потражња, замјена, равнотежа и спољни утицаји. Принудни фактори који утичу на вриједност непокретности. Процес процјене. Дефиниција проблема процјене. Опсег рада. Прикупљање података и опис непокретности. Анализа података. Мишљење о вриједности земљишта. Апликација три методе. Коначно усаглашавање вриједносних индикатора. Извјештај о утврђеној вриједности. Власништво и корисништво. Својина на непокретности. Заједничка својина на непокретности. Врсте интереса (користи) од непокретности. Тржиште непокретности, тржиште новца и тржиште капитала. Однос између метода процјене. Тржиште непокретности. Тржиште новца. Тржиште капитала. Извори капитала за куповину непокретности. Хартије од вриједности на тржишту инвестиција у непокретности. Односи дуговања и акцијског капитала. Прикупљање података. Типови података. Посебни подаци. Прикупљање података. Селекција упоредивих података. Организација података. Тржишна подручја, сусједне околине и региони. Дефинисање географских граница. Промјене, измјене и допуне. Анализа утицаја на вриједност. Карактеристике подручја непокретности. Анализа земљишта или анализа локације. Катастар непокретности. Регистар података. Физичке карактеристике земљишта. Анализа објеката. Преглед непокретности. Опис зграда. Анализа архитектонских стилова и функционалности. Мјерење зграда. Анализа тржишта. Употреба анализе тржишта. Основни појмови. Нивои тржишних анализа. Друге врсте анализа. Процес "шест корака". Тржиште непокретности. Анализа највишег и најбољег коришћења. Принципи највишег и најбољег коришћења. Критеријуми тестирања код анализе највишег и најбољег коришћења. Највише и најбоље коришћење земљишта предпостављајући да је неизграђено. Највише и најбоље коришћење непокретности под предпоставком да је изграђена. Извјештај о највишем и најбољем коришћењу. Специјалне ситуације код анализе највишег и најбољег коришћења. Одређивање вриједности земљишта (парцеле). Теорија процјене вриједности земљишта. Однос између елемената процјене. Употребљивост и ограничења. Трошкова метода. Односи између процјембених принципа. Употријебљивост и ограничења. Предрачун трошкова. Предузетничка стимулација и предузетничка добит. Амортизација. Процјена трошкова изградње. Извор података о трошковима. Методе процјене трошкова. Процјена амортизације. Процјена амортизације и књиговодство. Старост и вијек трајања. Методе процјене амортизације. Типови амортизације. Метода упоређења продаје. Однос између процјембених принципа.				

Употријебљивост и ограничења.Процедура.Технике усаглашавања код методе упоређења продаје. Елементи упоређења.Квантитативно усаглашавање.Квалитативна анализа. Усаглашавање. Примјена методе упоређења продаје.Технике квантитативног усаглашавања.Техника квалитативне анализе.Метода капитализације дохотка.Узајамни однос елемената вриједности и начела процјене.Примјена и ограничења. Закупи. Будуће користи.Оперативни трошкови. Стопе повраћаја.Стопа дохотка.Процјембена стопа.Процедура. Анализа дохотка и трошкова.Процјена и усаглашавање тржишне ренте.Подаци о дохотку и трошковима.Реконструкција биланса успеха.Примјер реконструисаног биланса прихода и расхода. Директна капитализација.Прорачун опште капитализационе стопе. Множитељи бруто дохотка. Капитализација приноса - теорија и основне примјене.Дисконтовање.Повраћај.Образац тока дохотка.Модел дисконтовања. Модел непокретности. Анализа дисконтовања новчаног тока и специјалне примјене у капитализацији дохотка.Примјенљивост анализе дисконтовања новчаног тока.Предвиђање. Инвестициона анализа.Усклађивање вриједносних индикација. Усклађивање и коначно мишљење о вриједности.Критеријуми усклађивања.Коначано мишљење о вриједности. Процјембени извјештај.Професионални стандарди за писане извјештаје.Типови процјембених извјештаја. Стручњаци за процјену и потребна знања.Саветодавна процјена.Прегледна процјена. Међународна процјена.Вриједност привриједног предузећа.Процјена покретне имовине. Судски спорови.Вриједност јавних добара. Масовна процјена.Развој масовне процјене. Компоненте система масовне процјене. Функције масовне процјене. Принципи масовне процјене. Модел масовне процјене објеката.Спецификација модела. Одређивање модела објеката на основу анализе података.Спецификација трошковне методе. Спецификација модела упоређења продаје. Примјена методе дохотка. Калибрација модела масовне процјене. Калибрација модела трошкова.Калибрација доходног модела. Калибрација модела упоређења продаје. Вишеструка (мултипл) регресиона анализа (МРА).Прилагодљива процјембена процедура. Адекватна локациона вриједност. Технике ажурирања.

**Метод наставе и савладавања градива:**

Настава се изводи кроз предавања током којих се студенти упознају са методама и поступцима процјене вриједности непокретности. Предавања прате вјежбе током којих студент прикупља податке за израду семинарског рада.

**Литература:**

МИЛАДИНОВИЋ, М.: Процјена вриједности непокретности, Универзитет у Бањој Луци, Архитектонско-грађевинско-геодетски факултет, Бања Лука, 2012.  
 Правилник о процјени вриједности непокретности, „Службени гласник Републике Српске“, број 37/09.  
 УДРУЖЕЊЕ ПРОЦЕНИТЕЉА СРБИЈЕ: Процембени стандарди удружења проценитеља Србије, прво издање, Београд, септембар 2012.

**Облици провјере знања**

Похађање наставе	Семинарски рад	Колоквијуми	Завршни испит	<b>УКУПНО ПОЕНА</b>
5	15	2*15=30	50	<b>100</b>

**Посебна назнака за предмет:**

Студент израђује Семинарски рад током часова вјежби. Рок за израду и предају Семинарског рада је до завршетка редовне наставе.Студент који неоправдано изостане са наставе више од 20% , за стицање права полагања испита, мора обновити слушање предмета.

**Име и презиме наставника који је припремио податке:**

Доц.др Драган Мацановић, дипл.инж.геод. и асс Славко Васиљевић, дипл.инж.геод.