

SPECIJALISTIČKI SEMINAR PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

petak, 03. lipnja 2016. godine, hotel PANORAMA Zagreb

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu: Zakon) stupio je na snagu 25.07.2015. godine i njime se uređuju osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina. Uz Zakon donesena su i dva pravilnika:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik) kojim su uređeni detalji u vezi podataka, metoda i oblika procjemenog elaborata
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15) kojim su uređena pitanja vezana uz uspostavu i upravljanje informacijskom aplikacijom za upravljanje podacima – eNekretnine. Navedenim propisima uspostavljen je sustav vrednovanja nekretnina u RH tako da je nedvosmisleno određeno kroz tri nosiva stupa:
 - ➔ tko smije izraditi procjenu vrijednosti nekretnina,
 - ➔ prema kojim metodama se izrađuju procjene vrijednosti nekretnina,
 - ➔ na temelju kojih podataka.

Od stupanja na snagu Zakona, uočene su brojne dileme u njegovoj primjeni i tim povodom **LIBUSOFT CICOM**, uz suorganizatore **Udruga gradova** i **Hrvatska zajednice županija** organizira **specijalistički seminar "Procjena vrijednosti nekretnina"**.

Nakon odlično izvedenog seminara 01. travnja 2016. godine vezanog za predmetnu problematiku pozivamo Vas na novi stručni seminar koji će se održati u petak, **03. lipnja 2016.**

godine u **Hotelu Panorama**, Trg Krešimira Čosića 9, Zagreb, s početkom u 9:00 sati i planiranim trajanjem do 16 sati.

Predavatelji, nositelji izrade Zakona i pripadnih podzakonskih akata, predstavnici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ponudit će odgovore i konkretna rješenja u skladu s važećim propisima. Zakonom se sustavno uređuju pitanja procjene vrijednosti nekretnina i njime će se doprinijeti pravnoj sigurnosti za investitore i vlasnike nekretnina, kao i ujednačenosti procjena vrijednosti nekretnina u sudskim postupcima i postupcima izvlaštenja.

Procjena vrijednosti nekretnina od posebnog je značaja za investitore. Ulaganja u nekretnine sadrže cijeli niz rizika, a najveći je osiguranje uloženi sredstava u slučaju spora. Upravo pod zaštitom ulaganja investitora nalazi se problematika procjene vrijednosti nekretnina. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadni pravilnici jamstvo su investorima i građanima da će vrijednost njihovih nekretnina biti ispravno procijenjena i tako osigurana sredstva koja su uložena. Kao novitet na seminaru biti će govora o **masovnim procjenama vrijednosti nekretnina**.

Napominjemo da se polaznicima seminara izdaju **POTVRDE o edukaciji**, koje se mogu koristiti za potrebe procjenitelja, procjeniteljskih povjerenstava, te administrativno-tehničkih službi (upravnih tijela) u županijama i velikim gradovima.

Ostale informacije i ON LINE prijave na web stranici **www.spi.hr**, te web stranicama suorganizatora Udruga gradova **www.udruga-gradova.hr** i stranici Hrvatske zajednice županija **www.hrvzz.hr**.

Za sve dodatne informacije slobodno kontaktirajte naš Odjel marketinga i prodaje – prodaja@spi.hr



09:00-09:30 Registracija sudionika, podjela materijala i otvaranje seminara

09:30-11:00 **I. blok: TEMELJI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Aktivnosti Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja oko primjene Zakona

- Podrška edukaciji i formiranje novog Visokog procjeniteljskog povjerenstva
- Masovna procjena vrijednosti nekretnina

Stupovi sustava procjene vrijednosti nekretnina

- Koja je temeljna razlika između tržišne i investicijske vrijednosti? Koji su najvažniji elementi sustava procjene vrijednosti nekretnina? Koje su glavne značajke poredbene, prihodovne i troškovne metode? Zašto su lokalne zbirke kupoprodajnih cijena organizirane po županijama? Zašto se procjena vrijednosti nekretnina provodi na temelju postignutih cijena a ne ponuđenih? Što su to „javno dostupni podatci“? Tko se smije baviti procjenom vrijednosti nekretnina i koje struke mora biti?

Česta pitanja i nedoumice

- Kakva je razlika između procjene vrijednosti nekretnina i procjene iznosa naknade? Što je to dan vrednovanja a što dan kakvoće? Što točno znači „iskustvo“ procjenitelja? Smiju li se u procjeni vrijednosti nekretnina koristiti podatci /prilagodbe iz vlastitog „iskustva“ (rule of thumb)? Smije li se procjena vrijednosti nekretnine provoditi bez izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina? Što su to tržišni modeli? Smije li se do vrijednosti zemljišta doći deduktivnim putem? Kako utvrditi usporedivost stanova kada se u njih ne može ući? Kako prepoznati transakcije s lažnim podatcima?

Pitanja i odgovori

11:00-11:15 Kratka pauza

11:15-12:45 **II. blok: PROCJENITELJSKA POVJERENSTVA I PLAN Približnih vrijednosti zemljišta**

Procjeniteljska povjerenstva

- Čemu služe procjeniteljska povjerenstva? Što je posao procjeniteljskog povjerenstva? Koje koristi ima JLP(R)S od evaluacije podataka i rada procjeniteljskih povjerenstava? Koga obavezuju stručni prijedlozi i mišljenja procjeniteljskog povjerenstva?

Stručne službe

- Što trebaju raditi stručne službe županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada? Koje usluge pružaju građanima i koje usluge pružaju lokalnom gospodarstvu?

Plan približnih vrijednosti zemljišta

- Čemu služi plan približnih vrijednosti zemljišta? Kako se izrađuju planovi približnih vrijednosti? Kako se održava plan približnih vrijednosti?

Pitanja i odgovori

12:45-13:30 Zajednički ručak za sve sudionike seminara

13:30-14:30 **III. blok: VOĐENJE, EVALUACIJA I IZDAVANJE PODATAKA**

Unos i izdavanje podataka

- Kako treba evidentirati podatke u zbirku kupoprodajnih cijena eNekretnina: zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, poslovnih prostora? Kako utvrditi kategoriju zemljišta? Koja je razlika između arondacijskih površina i klinova? Što su to premašene površine?
- Na koji način se izdaju podatci iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina? Što znači ograničenje na 12 transakcije po izvatku? Kako postupiti u slučaju da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnina nije raspoloživ dovoljan broj poredbenih podataka?

Izvođenje nužnih podataka

- U čemu se sastoji evaluacija podataka? Treba li izvoditi sve nužne podatke?
- Kako se izvode nužni podatci: koeficijenti za preračunavanje, indeksni nizovi, kamatne stope na nekretnine, koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti, poredbeni pokazatelji?

Pitanja i odgovori

14:30-14:45 Kratka pauza

14:45-15:45 **IV. blok: PROCJENE ZA POTREBE JLP(R)S**

Pregled procjembenih elaborata

- Na što treba obratiti pozornost kod pregleda procjembenih elaborata? Koje su najčešće pogreške u procjembenim elaboratima?
- Treba li kod utvrđivanja načela prethodnog učinka redovito pribavljati potvrde upravnog tijela za prostorno uređenje?
- Kako konkretno utvrditi načelo prethodnog učinka ako na području ne postoje stariji prostorni planovi?

Prikaz funkcionalnosti aplikacije eNekretnine

- Prikaz funkcionalnosti aplikacije eNekretnine nakon isporučene II. faze koja omogućava evaluaciju podataka u Zbirci kupoprodajnih cijena.

Pitanja i odgovori

15:45-16:00 Završetak seminara - individualne konzultacije, podijela Potvrda o sudjelovanju na edukaciji i motivirajuće izvlačenje.