***МЕРЕЊЕ И ВРЕДНОВАЊЕ 2 КОЛ***

1.За које се сврхе врше процене вредности непокретнисти?

* продајне трансакције, кредити и хипотеке, судски поступци, пореске обавезе, рачуноводствене потребе...

2.Навести основну поделу метода вредновања непокретности.

* на основу тржишне вредности
* на основу других принципа

3.Објаснити појам ЦЕНА

* Износ који продавац тражи за продају добра или колико купац нуди
* одржава стварни износ који се тражи или нуди или је изршена размена робе или услуга.

4.Објаснити појам ТРОШКОВИ ИЗГРАДЊЕ

* Представљају износе који су уложени да би се произвело одређено добро или услуга

5.Објаснити појам ВРЕДНОСТ

* представља цену по којој ће се највероватније обавити купопродаја није једнозначна ситуација него ствар процене.

6.Навести дефиницију ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ према МСВ.

* Представља износ по коме ће се највероватније извршити купопродаја на дан процене између заинтересованог купца и заинтересованог продавца у случају тренутне продаје након прописаног истраживања тржишта у коме су обе стране поступале са знањем,рационално и без принуде.

7.Навести девиницију НАЈБОЉА НАМЕНА

* Сврха неког предмета који је физички могућ и правно допуштен ,и који резултира највећом вредношћу непокретности која се процењује.

8.Навести 3 основна приступа одређивања тржишне вредности и навести размишљање које наводи на употребу за сваки од њих.

* Трошковни принципи - полази се од предпоставке да би рационални купац анализирао трошкове које ће имати за неки објекат и неће дати више.
* Компаративни принцип – упоређивање сличних некретнина
* Принцип капитализзације прихода – размишљање инвеститора да ли се исплати уложени новац

9.Која метода се може применити за вредновање објеката ако немамо податке са тржишта о оствареним купопродајним ценама на тржишту

* Метода амортизоване вредности замене

10.Која су 4 основна фактора који утичу на формирање вредности ствари

* Употребљивост
* реткост
* референција потрошаћа
* куповна моћ

11.Када се користе НЕТРЖИШНА ВРЕДНОВАЊА

* користе друге методе који засноване на економској корисности или функционалности добра, која нису везана за могућност куповине и продаје учесника на тржишту

12.Шта је то АМОРТИЗОВАНА ВРЕДНОСТ ЗАМЕНЕ

* Метод који се примењује за вредновање објеката ако немамо податке са тржишта о оствареним купопродајним ценама на тржишту

13.Како се одређује АМОРТИЗОВАНА ВРЕДНОСТ ЗАМЕНЕ

* Полази се од предпоставке колико кошта да се изгради нов објекат и умањује се за износ реалне амортизације, то је сурогат за тржишну вредност.

14.Шта је то ВРЕДНОСТ КРОЗ УПОТРЕБУ

* Вредност одређеног добра које оно има за специфичну употребу за посебног корисника.Ова вредност се фокусира на вредност коју одређена ствар има без обзира на највишу и најбољу употребу или новчани износ који се може остварити његовом продајом.

15.Шта је то ВРЕДНОСТ СА ОГРАНИЧЕНИМ ТРЖИШТЕМ

* Када постоји много мали број купаца који је спреман да купи објекат,потребно је дуго убеђивати купце него за добра која су уобичајено лакше продављива.

16.Који метод се најчешће користи када се одређује вредност за СПЕЦИЈАЛИЗОВАНЕ, ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ИЛИ ПОСЕБНО ПРОЈЕКТОВАНЕ СТВАРИ.

* најчешђе метода амортизоване вредности

17.Објаснити ВРЕДНОСТ ЗА ИНВЕСТИЦИЈУ

* Вредност коју је спремно да да само заинтересовано лице.Вредност добра за инвестицију може бити виша или нижа од зависности од тржишне вредности добра.

18.Објаснити вредновање објекта у склопу ВРЕДНОВАЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВАЊА

* Сваки објекат вреди одређени део у односу на целину,ни једна од компоненти саме по себи не представљају основу за тржишну вредност.Пример је аутоиндустрија,каросерија се правиу једној згради,мотори у другој,а фарбање и склапање у трећој.

19.Објаснити поим ВРЕДНОВАЊЕ КАОМАТЕРИЈАЛ ЗА ОТПАД

* Представља вредност материјала који је уграђен која се може добити продајом као отпадни материјал.

20.Шта је то СПЕЦИЈАЛНА ВРЕДНОСТ

* Код објеката који имају изузетне елементе који подижу њихову вредност изнад тржишне вредности(повезивање са суседним земљиштем које има изузетна својства).односи се на купце који имају посебан интерес за то добро.У извештају се мора посебно нагласити критеријуми који су коришћени приликом вредновања.

21.Шта је ЛИКВИДАЦИОНА ВРЕДНОСТ(принудна продаја)

* Вредност која се разумно може постићи у кратком року који је прекратак за време излагања предмета тржишту које се захтева код тржишне вредности.Принудна продаја подразумева продавца (који мора да прода) и купца који је свестан полпжаја продавца.

22.Који се параметри користе приликом одређивања тржишне вредности на бази упоређивања остварених купопродајних вредности за сличне објекте

* Локација, микролокација, квалитет, употребљивост, трајност, флексибилност...

23.Одакле се прикупљају подаци о тржишним вредностима других објеката

* Интернет,а генције за промет некретнина, новински огласи...

24.Описати процедуру за утврђивање тржишне вредности објекта на бази упоређивања остварених купопродајних вредности за сличне објекте и земљиште

* Битно је да су некретнине сличне,поређују се по јединици мере.

25.Објаснити процену тржишне вредности на бази капитализације прихода.

* Ако стан који вреди 200. 000€ може да се изда за 600€/месечно(7200€/год)или ако се уложи у банку уз камату од 10%,годишње се добија 20.000€ камате.Процењује се шта је боље.

26.Објаснити тржишну вредност базирану на трошковном принципу и када се она примењује.

* полази се од предпоставке да би рационални купац анализирао трошкове кеје ће имати за неки објекат и неће дати више.Пример:Празан плац на коме мозе да се гради кућа кошта 30.000€,а готова кућа на плацу 50.000€.

27.Шта све мора да садрже извештаји о вредновању

1. Ко је наручилац процене
2. датум на који се врши процена и датум извештаја
3. Прецизно да се наведе метод који је коришћен за вредновање
4. Да се наведу предпоставке од којих се пошло,евентуални услови и ограничења
5. Мора да буде описан обим по коме смо проверили добро које је предмет процене
6. Процењена вредност (банке захтевају да се процене раде у еврима али је потребно да сето прикаже у динарима,наведе се курс (на дан када је вршен увид у објекат на лицу места))
7. Техничке карактеристике,односно непокретност која је предмет процене,апожељно је да имамо и фотографије објекта
8. морамо да се позовемо и на остале параметре који су одређени локациски(школе,обданишта,тржни центри, окружење)
9. Мора да буде наведена намена објекта
10. правни статус објекта је јако битан
11. истраживање тржишта – информације где смо нашли (упоредне вредности)