



## ***METOD DIREKTNE KAPITALIZACIJE KOD PRINOSNOG PRISTUPA PROCJENE MATERIJALNIH SREDSTAVA***

**Petak 26.02.2021. godine u 10:00 časova**

**10 CPE**

<b>Termin predavanja</b>	<b>Teme</b>	<b>Predavač</b>
<b>10:00-11:00</b>	<p><b>1. Područje primjene prinisne metode</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Opšta formula prinisne vrijednosti</li><li>* Generalno o sadašnjoj vrijednosti budućih prihoda</li><li>* Temeljni problem utvrđivanja prinisne vrijednosti</li><li>* Pregled prinisne metode</li></ul> <p><b>2. Varijante prihodovne metode</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Pojednostavnjena prinisna metoda (standardna metoda)</li><li>* Opšta prinisna metoda (standardna metoda)</li><li>* Periodična prinisna metoda</li></ul> <p><b>3. Posebnosti u primjeni prinisne metode</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Istraživanje zemljišta kod prevelikih katastarskih parcela</li><li>* Vrijednost zemljišta umanjena za troškove uklanjanja</li><li>* Anomalije nekretnine</li></ul>	<p style="text-align: center;">Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta Ured grada Zagreba za imovinsko-pravne poslove, koji se bavi eksprijacijom, denacionalizacijom i procjenom vrijednosti nekretnina</p>
<b>11:00-11:15</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>* Pauza</li></ul>	

11:15-12:15	<p><b>1. Glavne karakteristike prinosne metode</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Čisti prihod (prinos, engl. net operating rent, njem. Reinertrag)</li> <li>* Troškovi gospodarenja (engl. outgoings, maintenance, njem. Bewirtschaftungskosten)</li> <li>* Kamatna stopa nekretnine (stopa kapitalizacija, diskontna stopa)</li> <li>* Ostatak održivog vijeka korištenja građevina</li> <li>* Razlike između prinosne metode i metoda diskontovanih novčanih tokova (DCF)</li> </ul> <p><b>2. Prihodovna vrijednost građevina (prihodovna vrijednost zgrade)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Prihodovna vrijednost građevine i ukamaćena vrijednost zemljišta prilikom primjene opšte (dvotračne) prinosne metode</li> <li>* Multiplikator (faktor sadašnje vrijednosti)</li> <li>* Razmatrano razdoblje i preostala vrijednost</li> <li>* Privremena prinosna vrijednost</li> </ul> <p><b>3. Uticaj grešaka u prinosnoj metodi</b></p> <p><b>4. Računski primjeri prinosne metode</b></p>	<p>Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta</p> <p>Ured grada Zagreba za imovinsko-pravne poslove, koji se bavi eksproprijacijom, denacionalizacijom i procjenom vrijednosti nekretnina</p>
12:15-12:30	* Pauza	
12:30-13:30	* Diskusija	

---

## Podaci o predavaču:



**Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta**  
**Ured grada Zagreba za imovinsko-pravne poslove, koji se bavi eksproprijacijom, denacionalizacijom i procjenom vrijednosti nekretnina.**

Živi i radi u Zagrebu. Rođen je 1973. godine u Požegi u Hrvatskoj. Završio je italijansku osnovnu školu „Galileo Galilei“ u Umagu u Hrvatskoj i 10. prirodno-matematičku gimnaziju „Ivan Supek“ u Zagrebu. Diplomirao je 1999. na Geodetskom fakultetu Univerziteta u Zagrebu, a 2005. godine magistrirao zemljišnu upravu na Tehničkom univerzitetu u Minhenu (TUM), odsek za upravljanje zemljištem i ruralni razvoj. Državni stručni ispit položio je 2003. godine.

Nakon studija geodezije radi u upravnim tijelima grada Zagreba vezanim za upravljanje i raspolaganje nekretninama, od denacionalizacije, eksproprijacije i registracije do procjene, zakupa i prodaje nekretnina. Od 2020. godine raspoređen je u Gradsku kancelariju za imovinsko-pravne poslove na mesto višeg stručnog savjetnika šefa za procjenu vrijednosti nepokretnosti. Od 2008. do 2015. godine organizovao je studijske posjete gradskim upravama Berlina, Beča, Minhena i Dizeldorfa na temu uređenja zemljišta, administracije zemljišta i procjene nekretnina.

Autor je prvog propisa Grada Zagreba na području vrednovanja nekretnina iz 2012. godine, a organizovao je i prvu gradsku Službu za vrednovanje nekretnina. Tokom 2014. i 2015. godine intenzivno je saradivao sa nosiocima izrade Zakona o vrednovanju nepokretnosti, Pravilnika o metodama vrednovanja nepokretnosti i Pravilnika o informacionom sistemu tržišta nekretnina, sve po uzoru na njemački model. Tokom 2018. i 2019. godine radio je na projektima za izradu početnog stanja plana približnih vrijednosti zemljišta na teritoriji Republike Hrvatske u okviru Informacionog sistema tržišta nekretnina eNekretnine.

Počasni je član Politehničkog društva stručnjaka i procjenitelja Tehničkog univerziteta u Zagrebu. Predavač je na seminarima iz oblasti procjene vrijednosti nekretnina i autor niza stručnih članaka. Tečno govori italijanski i engleski jezik i aktivno govori nemački.

**Napominjemo da će cjelokupni video zapisi predavanja sa prezentacijama predavača biti dostupni KPCG članstvu putem DLS platforme, a u skladu sa pravilnikom o KPCG članarinama.**

**Adresa web platforme je [dls-cg.com/](https://dls-cg.com/)**

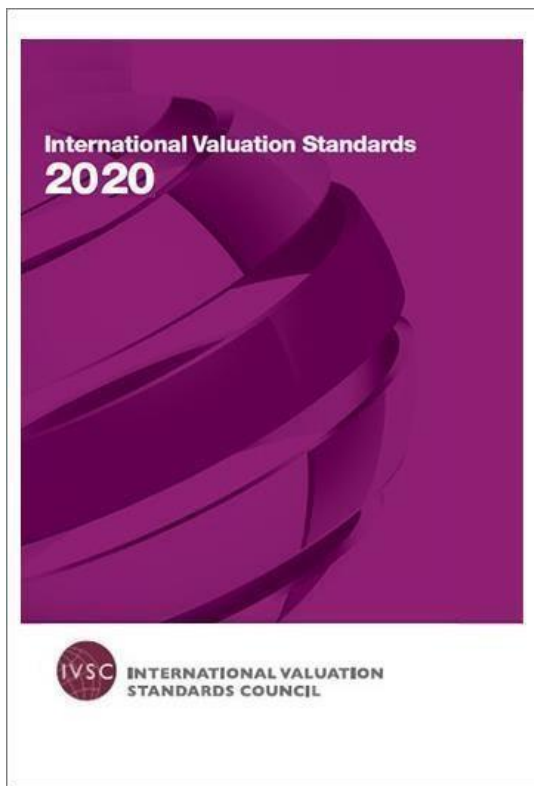
Naši partneri:



INTERNATIONAL  
VALUATION  
STANDARDS  
COUNCIL



## BIBLIOTEKA KOMORE



### **NOVI IVSC MEĐUNARODNI STANDARDI PROCJENE-IZDANJE 2020.**

**Izdavač :** Odbor za međunarodne Standarde procjene (IVSC) London

**Godina izdanja :** 2020.

**Jezik:** crnogorski

**Cijena : 80 € za članove Komore procjenitelja Crne Gore**

**100 € za ostale zainteresovane**

Međunarodni IVS Standardi procjene se mogu poručiti putem telefona: +382 69 585 005; +382 20 656 203 ili putem maila [info@komoraprocjenitelja.me](mailto:info@komoraprocjenitelja.me)