

INTERAKTIVNA RADIONICA

Od pojedinačne procjene do tržišne slike

MDMaps, podaci i transparentnost tržišta nekretnina

ORGANIZATOR

Institut ovlaštenih procjenjivača
Crne Gore

DATUM

1. oktobar

PROFESIONALNA EDUKACIJA

4 CPD boda

Tema radionice

Kvalitet procjene vrijednosti neposredno zavisi od kvaliteta, dostupnosti, pouzdanosti i pravilnog tumačenja tržišnih podataka.

U svakodnevnoj praksi procjenjivač se često suočava sa podacima koji se nalaze u različitim izvorima: katastarskim evidencijama, oglasima, bazama realizovanih transakcija, prethodnim procjenama, mapama, prostornim podacima i sopstvenim evidencijama. Poseban izazov predstavlja ne samo pronalaženje podataka, već i procjena njihove relevantnosti, pouzdanosti i upotrebljivosti u konkretnom postupku procjene.

Radionica će predstaviti platformu MDMaps, razvijenu u okviru kompanije MD Soft, kao jedinstveno radno okruženje za objedinjavanje, pregled i analizu različitih podataka relevantnih za tržište nekretnina u Crnoj Gori.

PRAKTIČAN FORMAT

Radionica je zamišljena prvenstveno kao praktičan rad na konkretnim primjerima iz procjenjivačke prakse.

Učesnici će proći put od identifikacije nepokretnosti i njene mikrolokacije, preko pregleda katastarskih i prostornih podataka i pronalaženja relevantnih tržišnih informacija, do formiranja skupa uporedivih podataka i njihove analize kao osnove za stručno donošenje zaključka o vrijednosti.

Sadržaj radionice

1 Od nepokretnosti do potpunog konteksta lokacije

Na konkretnom primjeru biće prikazano kako se na jednom mjestu mogu povezati podaci o lokaciji, katastarskoj parceli i objektu, ortofoto snimci, prostorni prikaz, okolno tržište i druge informacije relevantne za razumijevanje predmetne nepokretnosti.

2 Pronalaženje i izbor uporedivih tržišnih podataka

Biće prikazan način pretrage i analize relevantnih podataka prema lokaciji, mikrolokaciji, vrsti nepokretnosti, periodu i drugim karakteristikama koje utiču na izbor uporedivih nepokretnosti.

Posebna pažnja biće posvećena razlikovanju različitih vrsta tržišnih informacija - prije svega realizovanih transakcija, kada su takvi podaci dostupni, i traženih cijena iz oglasa.

3 Koliko možemo vjerovati podatku?

Jedan dio radionice biće posvećen kvalitetu tržišnih podataka i pitanjima koja procjenjivač treba da postavi prije njihove upotrebe:

- Kako razumjeti izvor podatka, njegovu starost i relevantnost?
- Kako prepoznati podatke koji odstupaju od tržišta?
- Zašto tražena cijena nije isto što i realizovana cijena?
- Kada je podatak dovoljno pouzdan da bude korišćen kao tržišni dokaz, a kada ga treba posmatrati samo kao dodatnu tržišnu informaciju?

Cilj nije automatizacija profesionalnog suda procjenjivača, već stvaranje kvalitetnije informacione osnove na kojoj se taj sud zasniva.

4 Od pojedinačnih podataka do slike tržišta

Na primjerima će biti prikazano kako se pojedinačni podaci mogu posmatrati u širem kontekstu mikrolokacije i lokalnog tržišta - kroz raspone i distribuciju cijena, cijene po m², uporedive objekte i odstupanja od uobičajenih tržišnih vrijednosti.

Time se omogućava da se pojedinačna procjena ne posmatra izolovano, već u odnosu na širu i razumljiviju sliku tržišta.

5 Od tržišnih podataka do obrazloženog stručnog zaključka

Biće otvoreno pitanje kako organizovani i provjerljivi tržišni podaci mogu pomoći procjenjivaču da efikasnije dokumentuje izvore, obrazloži izbor uporedivih podataka i učini postupak procjene jasnijim i provjerljivijim.

MDMaps se u tom procesu posmatra kao alat za pronalaženje, sistematizaciju i analizu informacija, dok izbor relevantnih podataka, njihovo ponderisanje, korekcije i konačni zaključak o vrijednosti ostaju predmet profesionalnog suda procjenjivača.

Podaci, povjerljivost i saradnja

Poseban dio radionice biće posvećen mogućnostima saradnje IOPCG-a, njegovih članova i MDMaps-a u cilju unapređenja kvaliteta, dostupnosti i transparentnosti tržišnih podataka.

Diskusija će obuhvatiti pitanja povjerljivosti, prava korišćenja podataka, profesionalnih i ugovornih obaveza, kao i načine na koje se tržišne informacije mogu razmjenjivati i koristiti bez ugrožavanja povjerljivih podataka klijenata i učesnika u transakcijama.

Radionica će otvoriti i stručnu diskusiju o mogućnosti da se dugoročno razvije zajednički informacioni ekosistem za profesionalce na tržištu nekretnina Crne Gore.

ZAJEDNIČKI INFORMACIONI EKOSISTEM

Takav sistem bi mogao povezivati relevantne tržišne informacije koje koriste ovlašćeni procjenjivači, agencije za promet nekretnina, bankarski sektor, notari, geodeti, investitori i drugi profesionalni učesnici na tržištu, uz jasno definisana pravila pristupa, korišćenja i zaštite podataka.

Ideja nije stvaranje još jednog izolovanog izvora podataka, već postepeno povezivanje postojećih izvora i profesionalnog znanja u strukturisaniju i pouzdaniju sliku tržišta.

Cilj radionice

Cilj radionice je da procjenjivačima pruži praktičan uvid u to kako savremeni alati i objedinjeni izvori podataka mogu pomoći u svakodnevnom radu - od identifikacije nepokretnosti i analize lokacije, preko pronalaženja i provjere uporedivih tržišnih podataka, do njihovog korišćenja kao podloge za profesionalno obrazloženu procjenu vrijednosti.

Istovremeno, cilj je otvoriti stručnu diskusiju o tome kako iskustvo i podaci kojima raspolažu procjenjivači mogu doprinijeti stvaranju kvalitetnije, sadržajnije i transparentnije baze tržišnih informacija u Crnoj Gori.

Kome je radionica namijenjena

Radionica je prvenstveno namijenjena ovlašćenim procjenjivačima i REV procjenjivačima, kao i drugim stručnjacima koji se u svom radu bave analizom tržišta i podataka o nekretninama, uključujući predstavnike bankarskog sektora, investitore, posrednike i druge profesionalne učesnike na tržištu nepokretnosti.

4 CPD

Pohađanje radionice donosi 4 CPD boda u svrhu kontinuirane profesionalne edukacije (Continuing Professional Development - CPD) za sticanje i održavanje REV i IOPCG sertifikata.

Predavač

SLAVA MAEVSKI

MD Realty
MDMaps / MD Soft

Slava Maevski je osnivač agencije za nekretnine MD Realty i glavni arhitekta platforme MDMaps, koju razvija u okviru kompanije MD Soft.

Posjeduje više od 15 godina profesionalnog iskustva na tržištu nekretnina Crne Gore - od pregovaranja i realizacije transakcija do rada na većim investicionim i razvojnim projektima.

Paralelno ima više od 25 godina iskustva u IT sektoru, sa posebnim fokusom na rad sa velikim količinama podataka, razvoj informacionih sistema, analitiku i izgradnju alata koji omogućavaju da se veliki broj razdvojenih izvora informacija pretvori u jasnu i praktično upotrebljivu cjelinu.

Kroz razvoj MDMaps-a povezuje praktično poznavanje tržišta nekretnina u Crnoj Gori sa iskustvom u tehnologiji, podacima i analitici, sa ciljem stvaranja alata koji profesionalcima omogućavaju brži pristup relevantnim informacijama, njihovu lakšu provjeru i kvalitetniju analizu.

15+

godina na tržištu nekretnina Crne Gore

25+

godina iskustva u IT sektoru i radu sa podacima

MDMaps

spoj tržišnog iskustva, tehnologije i analitike

**Podaci ne zamjenjuju profesionalni sud.
Oni ga čine bolje utemeljenim, jasnijim i provjerljivijim.**