



Budućnost tržišta nepokretnosti, profesije  
procenitelja i proceniteljske prakse

„Osvrt na promene u zakonodavnom i profesionalnom okviru u procenama vrednosti nekretnina, kakva može biti budućnost?“

Zoran Stanić, MScCE - REV

Član NUPS-a

**NUPS - NAVS**

# SADRŽAJ

- Stanje pre donošenja zakonske regulative
- Usklađenost propisa Republike Srbije sa propisima EU
- Šta je sve do sada urađeno?
- „Zakon o proceniteljima vrednosti“
- „Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja“
- Ispit za sticanje zvanja „Licencirani procenitelj“ – prva iskustva
- Teritorijalna raspoređenost licenciranih procenitelja
- Starosna struktura licenciranih procenitelja
- Kako privući mlade u profesiju? Neophodni uslovi....
- Da li su cene na tržištu adekvatne uloženom trudu, znanju, a posebno odgovornosti?
- Obim posla
- Analiza cene
- Da li je tržište već počelo da reaguje na pojavu licenciranih procenitelja, posebno državne institucije?
- Neophodne promene

# Stanje pre donošenja zakonske regulative

- Procene vrednosti nepokretnosti su radili isključivo sudski veštaci, građevinske, arhitektonske i poljoprivredne struke
- Metodologija nije postojala, radilo se uglavnom tzv. „komparativnom metodom“
- Rezultati su bili često pogrešni, a krajnji korisnici procena su često dovođeni u zabludu.
- Kolaterali su u mnogim slučajevima praktično bili neobezbeđeni i problematični (problem sa NPL-ovima)
- Sve ovo je neminovno dovelo do promena. Kao i sve promene, i ova je donela burne reakcije u Srbiji

# Usklađnost propisa Republike Srbije sa propisima EU

- Directive 2006/123/EC of the European Parliament and of the Council of 12 December 2006 on services in the internal market – Direktiva 2006/123/EZ Evropskog parlamenta i Saveta EU o uslugama na unutrašnjem tržištu
- Srbija postaje prva država na teritoriji „ex YU“ koja uvodi standarde procena koji se baziraju i koji su potpuno usklađeni sa EVS i IVS

# Šta je sve do sada urađeno?

- Ministarstvo finansija je 5. aprila 2017. godine imenovalo „Stručni odbor“ od 9 članova (6 profesionalaca sa REV I RICS licencama i 3 predstavnika državnih institucija)
- SO je doneo veći broj neophodnih pravilnika u predviđenom roku
- Najvažnije, usvojeni su „Nacionalni standardi...“
- „Nultu licencu“ dobilo je 63 procenitelja (REV, RICS, akademske titule/sudski veštaci).
- Izvršena je akreditacija institucija za organizatore stručne obuke, organizatore kontinuiranog stručnog usavršavanja, akreditovano je prvo udruženje procenitelja
- akreditovano je 5 institucija za organizatore stručne obuke
- akreditovano je 6 institucija za organizatore kontinuiranog stručnog usavršanja
- akreditovano je prvo udruženje procenitelja (za sada samo NUPS)
- 22. januara počeli su prvi ispiti za buduće licencirane procenitelje
- nakon 1. ispitnog roka, a na dan 18. marta ima registrovanih 74 „licencirana procenitelja“, sa tendencijom povećanja tog broja

# „Zakon o proceniteljima vrednosti“

<b>Zakon je objavljen</b>	<b>29.12.2016.</b>
<b>Stupio na snagu</b>	<b>06.01.2017.</b>
<b>Primena počela</b>	<b>06.06.2017.</b>
<b>Sudski veštaci će moći da rade procene u tri slučaja (čl. 3 Zakona) do</b>	<b>07.07.2018.</b>

## „Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja“

- objavljeni su u "Službenom glasniku RS", broj 70 od 20. jula 2017.
- primena je postala obavezna
- većina banaka, kao najvećih konzumenata procena, ne prihvata više procene koje nisu u skladu sa „Nacionalnim standardima...“

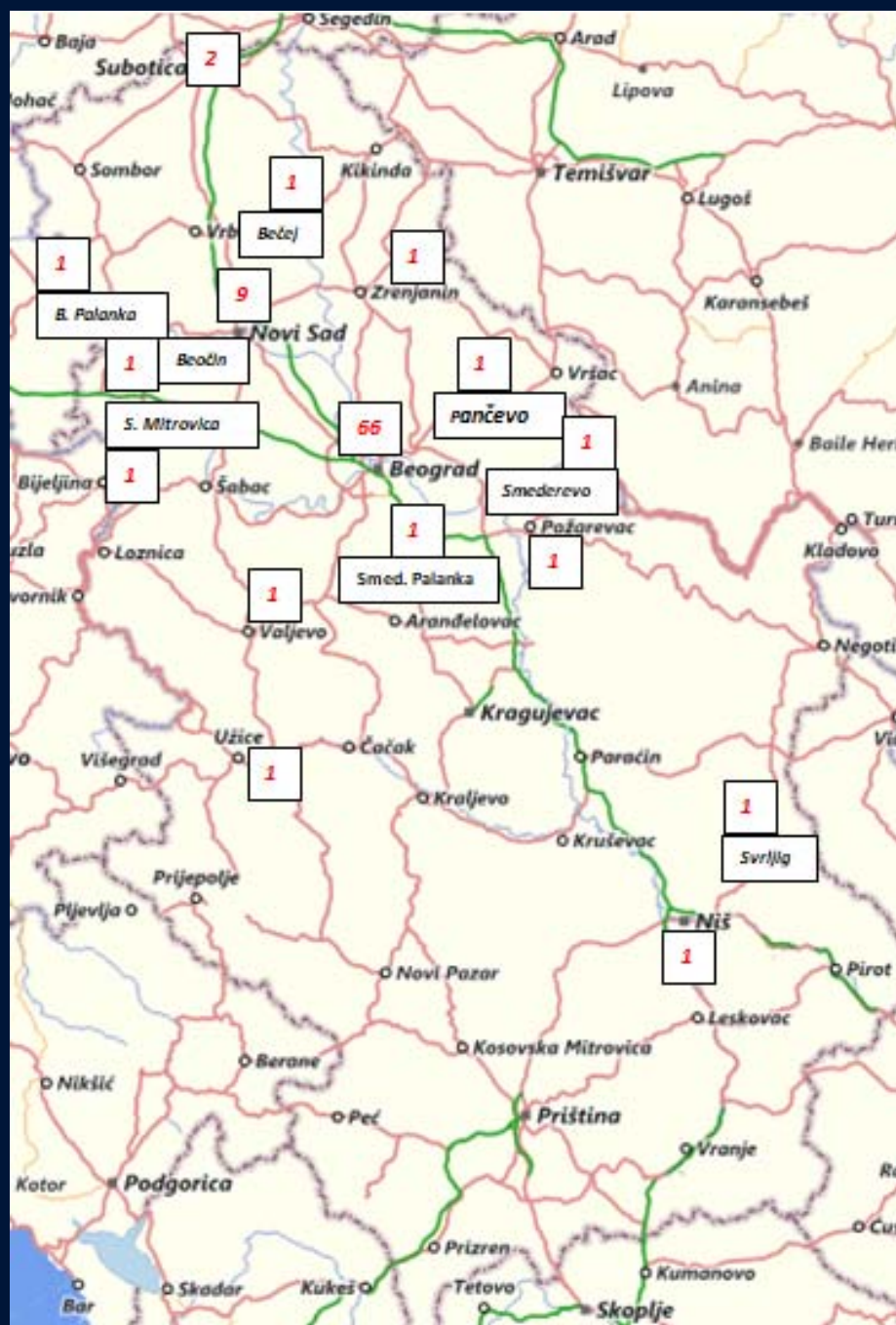
# Ispit za sticanje zvanja „Licencirani procenitelj“ – prva iskustva

- u pretdnom periodu, akreditovano je 5 institucija za organizatore stručne obuke
- ukupno, u prvom periodu, obuku je pohađalo oko 180 kandidata
- kvalitet obuke i pristup kandidata dao je jasnu sliku već na prvom ispitu. Izašlo je 166, a položilo je 24 kandidata.
- nakon prvog ispitnog roka, uočljiv
- o je da kandidati u većini slučajeva, nisu dovoljno shvatili ozbiljnost ispita
- primetno je određeno nezadovoljstvo među delom kandidata. „Glavni“ argument, „...mi kao sudski veštaci radimo procene već 20 godina?!“
- Stručni odbor je odmah preduzeo sve mere u sklopu svojih zakonskih ovlašćenja, kako bi pribavio podatke i obavio razgovore sa pojedinim organizatorima sve radi ukazivanja na uočene probleme
- analiza je u toku, neophodno je ukazati organizatorima na eventualne propuste u obuci, nakon čega se može očekivati i veće razumevanje i ozbiljniji pristup pripremi za ispit svih, a posebno trenutno nezadovoljnih kandidata



# Teritorijalna raspoređenost licenciranih procenitelja

- na mapi, na sledećem slajdu, prikazana je teritorijalna „pokrivenost“ Srbije do sada licenciranim proceniteljima
- uočljiv je teriritorijalni debalans po broju licenciranih procenitelja
- najveći broj procenitelja je u Beogradu i Novom Sadu



# Starosna struktura procenitelja

- trenutno, ne raspolazem sa tacnim podacima o starosnoj strukturi do sada licenciranih procenitelja
- prema podacima sa 1. ispita, stanje sledeće
- do 40 godina starosti, položio je 11 kandidata. Od 46 – 60 godina starosti 11, dok je starijih od 60 godina, položio dvoje
- generalno, licencirani procenitelji su u gornjoj starosnoj dobi

# Kako privući mlade u profesiju? Neophodni uslovi....

- standardi su doneti, edukacija postoji
- ono što nedostaje, jeste motiv
- šta bi mogao biti motiv za privlačenje mladih da se bave procenama?  
Adekvatna cena rada sigurno. U suprotnom, nakon neminovne smene generacija, za cca. 10-15 godina, desiće se vakuum na tržištu procenitelja

# Da li su cene na tržištu adekvatne uloženom trudu, znanju, a posebno odgovornosti?

- trenutno, postoji veliki nesklad između „priznatih“ cena izrade procena, sa narastajućim zahtevima krajnjih korisnika i obimom Izveštaja
- upoređujući obim i kvalitet izveštaja od pre nekoliko godina, sa današnjim, uočljiv je nesrazmer i zahtevanom obimu i kvalitetu, sa cenama koje su „ostale“ na nivo kada su izveštaji zadovoljavali krajnje korisnike sa napisanih 3-5 stranica
- zahvaljujući nelojalnoj konkurenciji, posebno nekvalifikovanih procenitelja, „profesionalci“ su dovedeni u nezavidan položaj

# Obim posla

- Prijem i razmatranje dokumentacije
- Priprema ponude
- Izlazak na teren i identifikacija predmeta procene
- Prikupljanje i analiza neophodne dokumentacije
- Kancelarijska analiza tržišnih podataka
- Pisanje izveštaja
- Popunjavanje NKOSK tabele (obavezno ukoliko se kredit osigurava preko NKOSK-a)
- Popunjavanje NBS tabele (obavezno)
- za „objekte u izgradnji“ radi se mini tehn. prijem, a dokumentacija koju treba pregledati i analizirati je veoma obimna. Cena procene za uknjiženu i nekretninu u izgradnji je egal?!

# Analiza cene

- Prosečna naknada za izradu izveštaja apsolutno ne zadovoljava ni minimalne iznose potrebne za izradu kvalitetnog izveštaja
- min. povećanje trenutno „priznatih“ cena moralo bi biti bar za 50%
- Problem procenitelja (za neadekvatnu nadoknadu, traži se izveštaj koji je u potpunosti u skladu sa NS)
- Problem korisnika kredita i banaka (eventualno povećanje cena, povećalo bi i cenu kredita, odnosno, troškove klijenata)
- Problem društva (ne postoji adekvatan motiv za mlade da bi se bavili ovim veoma odgovornim poslom)

# Da li je tržište već počelo da reaguje na pojavu licenciranih procenitelja, posebno državne institucije?

- za sada, ne postoje bitniji pokazatelji da državne institucije pokazuju potrebu i posebno interesovanje za licencirane procenitelje. Nadamo se da će se to uskoro promeniti, posebno kada su u pitanju Poreska uprava i Katastar nepokretnosti
- uglavnom, najveći konzumenti su finansijske insitucije (banke, konsultantske i revizorske kuće)
- privatni sektor je praktično već apsorbovao svoje potrebe za kvalifikovanim proceniteljima
- u Srbiji, trenutno postoji cca. 90 licenciranih procenitelja
- teško je dati procenu optimalnog broja procenitelja u Srbiji, procene variraju. Na kraju, tržište će tačno definisati potrebe
- najveći problem je neravnomerna raspoređenost. Centri poput Beograda i Novog Sada su adekvatno „pokriveni“. Ostali gradovi Srbije, svakako nisu ni približno. Ovo je direktna posledica nezainteresovanosti za dodatnom edukacijom i usavršavanjem sudskih veštaka iz tih krajeva koja je primećena u prethodnom periodu



# Neophodne promene

- veći profesionalizam i etičnost u poslu svih koji se bave procenama
- veće priznavanje struke i profesije procenitelja
- društvo mora da pokaže veći respekt prema licenciranim proceniteljima
- adekvatna naknada za rad

*Hvala!*

**Zoran Stanić, MScCE – REV**

***NUPS - NAVS***