

# Budućnost tržišta nepokretnosti, profesije procenitelja i proceniteljske prakse



## Profesija procjenitelja u Crnoj Gori sa osvrtom na regulativu i praksu

Milan Mirković REV

**Nacionalno udruženje procjenitelja Crna Gore**



# Uvod

- U junu 2012. g. Crna Gora počela pregovore o pristupanju Evropskoj Uniji - zatvaranje svih 35 pojedinačnih poglavlja o kojima se pregovara.
- Za procjenitelje su od posebnog značaja pregovori u okviru poglavlja Finansijskih usluga
- Od članica EU se zahtjeva da obezbjede pouzdane standarde procjene koji uzimaju u obzir međunarodno priznate standarde procjene (EVS, IVS, RICS) koji počivaju na načelima koji obezbjeđuju objektivni postupak procjene i da obezbjede stručnost i odgovarajuće obrazovanje procjenitelja
- Ova direktiva je rezultat napora Evropske komisije da stvori unificirana pravila vezano za tržište nekretnina.

# Uvod

- U Crnoj Gori profesija procjenitelja je prvi put pomenuta u Zakonu o računovodstvu 2016.g.
- svega par članova obuhvata mali segment koji se odnosi na oblast procjeniteljstva.
- Predviđeno je da se u postupku vršenja procjene primjenjuje Metodologija
- Ministarstvo finansija propisuje metodologiju, a koja je u skladu sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti i Evropskim standardima za procjenu vrijednosti.
- Od dana usvajanja zakona, predviđene aktivnosti na izradi Metodologije nisu započete, nije donešen Pravilnik o licenciranju, nisu stvoreni uslovi za licenciranje po ovom Zakonu, pomenuti dio Zakona još uvijek nije u primjeni.
- U Crnoj Gori, još uvijek ne postoje opšteprihvaćeni Nacionalni standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, koji bi trebalo da predstavljaju preduslov i platformu za izradu navedene Metodologije.

# Zakonska regulativa

- Prema pomenutom Zakonu, procjenu vrijednosti može da vrši fizičko lice koje ima zvanje Ovlašćenog procjenitelja i Licencu za obavljanje procjene vrijednosti i pravno lice kojem je povjereno vršenje tih poslova.
- Licence izdaje Ministarstvo finansija, dok se zvanje Ovlašćenog procjenitelja može steći kod pravnog lica u Crnoj Gori, kome je povjereno vršenje tih poslova, a koje je član Savjeta za međunarodne standarde procjene vrijednosti (International Valuation Standards Council - IVSC) ili Evropskog udruženja procjenjivača (The European Group of Valuers' Associations - TEGoVA).

# Prethodno stanje

- Struka procjenitelja, iako odavno postoji, neadekvatno je uređena i kako u ranijim udruženjima nije postojalo volje da se uredi po evropskim standardima nastala su nova udruženja. Ranija udruženja su funkcionisala po sopstvenim pravilima, a u velikom broju slučajeva:
  - postupak imenovanja procjenitelja nije bio adekvatan,
  - pravila za sertifikaciju su bila isuviše uopštena ili ih uopšte nije bilo, pa većina procjenitelja nije posjedovala odgovarajuća znanja iz finansija, tržišta nekretnina i drugih oblasti relevantnih za pitanja procjene;
  - nije postojalo obavezno stalno stručno usavršavanje;
  - nije postojalo regulatorno tijelo odgovorno za sankcionisanje neprofesionalnog i neetičkog postupanja;
  - metodologije procjene vrijednosti su bile neodgovarajuće itd.

# Prethodno i trenutno stanje

- Sve to je proizvelo da se trenutno u Crnoj Gori veliki broj procjenitelja bavi ovim poslom, posmatrajući ga kao hobi ili dodatni izvor prihoda, što za posljedicu ima amaterizam koji ne podstiče posvećenost dodatnoj edukaciji u predmetnoj oblasti.
- Ovakvo stanje moglo bi se prevazići kada bi Zakon za struku procjenitelja predviđao da poslove procjene vrše firme sa licencom, koje imaju stalno zaposlenog licenciranog procjenitelja. U tom slučaju broj procjenitelja bi se vjerovatno smanjio, ali bi porastao kvalitet, a sam pristup profesiji bi bio ozbiljniji.

# Trenutno stanje

Trenutno u Crnog Gori postoje četiri strukovna udruženja koja su registrovana kao nevladine organizacije:

- tri udruženja su članovi TEGoVA-e, od kojih dva imaju AMA status,
  - jedno udruženje je član IVSC.
- 
- Tri udruženja se trenutno bave edukacijom, uglavnom ostavljajući u drugom planu ostale segmente (etički kodeks, zaštita opštih interesa, nelojalna konkurencija i sl.)
  - Pojedina udruženja se bave internom sertifikacijom,
  - Drugi promovišu i dodjeljuju međunarodne sertifikate i predstavljaju međunarodne procjeniteljske organizacije.

# Trenutno stanje

- U Crnoj Gori se procjenama uglavnom bave fizička lica. Kompanija koje se bave procjenama ima jako malo, 5-6 domaćih i par predstavništava stranih procjeniteljskih kompanija.
- Zvanična evidencija procjenitelja ne postoji, a prema podacima o članstvu u udruženjima procjenitelja ima oko 300, od čega su velika većina procjenitelji nekretnina.
- ovim poslom se aktivno bavi oko 50-ak fizičkih lica, od čega je možda polovini to osnovno zanimanje.
- Školovanih i međunarodno licenciranih procjenitelja je malo, oko 20.

Često se srijeću procjene niskog profesionalnog nivoa. S obzirom na važnost ove profesije i njenog uticaja na ekonomiju, privredu i opšti razvoj, ovakve procjene ugrožavaju ukupnu sliku struke i svih onih procjenitelja koji se posvećeno bave ovim poslom kao osnovnom djelatnošću.



# Terminologija

- Najčešća svrha procjena - obezbjeđenje plasmana kod banaka - više od 50%
- Ostalo - za potrebe Uprave za nekretnine, eksproprijaciju, sudove, izvršitelje, stečajne postupke i finansijsko izvještavanje. Manji broj procjena je i za potrebe prodaje, obračun poreza, osiguranja i sl.
- Terminologija koja se odnosi na osnove vrijednosti kroz propise se često miješa i nepravilno koristi.
- Često se miješaju termini tržišna, pravična, fer i druge vrijednost. Ovo stvara veliku pometnju i neregularnost u radu.
- Čest problem predstavlja - neupućenost službenika korisnika procjena (banaka, sudova, državne uprave...), a nerijetko i nestručnost procjenitelja doprinosi stvaranju problema u ovom pogledu.

# Termonologija

- Državne institucije, posebno sudovi, ne prave razliku između *Sudskog vještaka i Procjenitelja*
- poslove procjene, rješenjem nalažu sudskim vještacima koji nijesu procjenitelji i nemaju dovoljno znanja i vještina da na kvalitetan način odgovore zadatku.
- Sudovi insistiraju na ugovorima kao dokazu o ostvarenom prometu, a kako u ugovorima često nisu upisane stvarno postignute cijene potrebno je veliko iskustvo i znanje da se oni isfiltriraju i usvoje adekvatni komparativi.
- Vještaci ih obično prihvataju "zdravo za gotovo" i primjenjuju ih bez korekcija i prilagođavanja, što daje nerealnu sliku o tržišnoj vrijednosti predmetne nepokretnosti, koja se kasnije koristi kao reper, iako je pogrešno utvrđena, tj. u sudskom procesu prihvaćena kao relevantna.

Za potrebe sudskih predmeta, u kojima se zahtjeva procjena vrijednosti nekretnina, neophodno je angažovati one sudske vještake koji imaju dokazane kvalifikacije i kompetentnost u oblasti procjena nekretnina i/ili poseduje neku od međunarodno prepoznatih profesionalnih oznaka.

# Nelojalna konkurencija

Nelojalna konkurencija je veliki problem u našoj struci.

- Pod nelojalnom konkurencijom se prije svega podrazumijeva aktivnost kolega koji su neadekvatno edukovani i nesertifikovani od strane akreditovanih tijela.
- Nerijetko, umjesto adekvatnog obrazovanja iz ove oblasti i primjene standarda, da bi došli do posla spuštaju kvalitet procjena i nude niske naknade, čime u mnogome narušavaju ugled struke.

# Važnost profesije

Donošenje Zakona za ovu oblast je od izuzetnog značaja iz više razloga:

- U bankarskom sistemu tačnost procjene vrijednosti nepokretne imovine predstavlja značajan element finansijske stabilnosti. Banke su direktno izložene riziku promjene vrijednosti imovine koja služi kao osnovni oblik obezbjeđenja plasmana banaka. Nedovoljno regulisana oblast procjene i neprecizna procjena vrijednosti kolaterala mogu da dovedu do tendencije da se kolateral precjeni i da dovede do ozbiljnog sistemskog rizika. Loše obezbjeđeni krediti su bili jedan od uzročnika svjetske ekonomske krize i narušenog povjerenja u finansijske institucije. Zbog toga je adekvatna procjena vrijednosti nepokretnosti neophodna kako bi se realno sagledao kreditni rizik u bankarskom sektoru.

# Važnost profesije

- Osim u bankarskom sektoru potrebe za adekvatnim procjenama vrijednosti nepokretnosti su mnogobrojne. Procjene se koriste za potrebe procjene državne imovine, eksproprijacije, oporezivanja imovine, poreza na prenos apsolutnih prava i dr. Takođe se procjena vrijednosti nepokretnosti koristi i u mnogim drugim situacijama ( za potrebe sudskih sporova, za potrebe finansijskog izveštavanja, u slučajevima dokapitalizacije, spajanja ili pripajanja privrednih društava, itd.). U tom kontekstu, unapređenje procjene vrijednosti nepokretne imovine stvara uslove za razvoj tržišta nekretnina i efikasniju alokaciju resursa, a time će posredno podstaći i veći nivo investicione aktivnosti.
- Korisnici usluga koji su svjesni rizika angažovanja nekompetentnih procjenitelja, napravili su svoje spiskove procjenitelja i angažovali su procjenitelje koji imaju adekvatno znanje i međunarodno prepoznate sertifikate.

# Važnost profesije

- Neadekvatna procjena vrijednosti nepokretnosti, čiji je jedan od uzroka i zakonski nedovoljno uređena profesija procjenitelja, ima značajne posljedice na pristup i troškove finansiranja u Crnoj Gori, kao i stabilnost finansijskog sistema, što posredno utiče i na nivo investicija i privredni rast.
- Usvojena rješenja su neprilagođena, jer su dosta uopštena, bez bilo kakvih organičenja, pa postoji opasnost da mali segment Zakona o računovodstvu, koji se odnosi na oblast procjeniteljstva, postane samo legalizacija postojećeg stanja koje je jako loše.
- Kako sada stvari stoje, budućnost ove profesije nije svijetla. Donešen je Zakon o računovodstvu prije gotovo dvije godine, a nisu donešena podzakonska akta koja bi makar donekle regulisala našu profesiju.

# Važnost profesije

- Stanje se može promijeniti samo ako se usvoji poseban, kvalitetan Zakon, donesu standardi, i naravno, ako kvalitet i obrazovanje procjenitelja budu relevantni faktori.
- Da bi se to postiglo, potrebno je da država prepozna važnost struke Procjenitelja i da se prepozna činjenica da će uvođenjem reda u radu Procjenitelja prvenstveno država Crna Gora imati višestruke koristi.
- Potreban je i veliki trud i ulaganje strukovnih organizacija koje u svom sastavu imaju međunarodno sertifikovano članstvo, kako bi se taj zakon i podzakonska akta prilagodili međunarodno prepoznatim standardima.

# Zaključci

- U Crnoj Gori ne postoji Zakon koji reguliše isključivo rad Procjenitelja
- Donešeni dio Zakona koji treba da reguliše procjeniteljsku struku još uvijek nije na snazi i nisu donešena podzakonska akta
- Nedostaju nacionalni standardi iz oblasti vršenja procjena vrijednosti usklađeni sa evropskim standardima
- Nedostaje Metodologija rada Procjenitelja koja je definisana donešenim dijelom Zakona



# Zaključci

- Potrebno je unaprijediti kompletnu regulativu koja se odnosi na procjenitelje, sa ciljem zaštite i jačanja stručnosti, kredibiliteta i integriteta profesije i nizom mjera doprinjeti da se navedeni problemi otklone
- Neophodno je afirmisati procjeniteljsku struku i napraviti razliku u odnosu na sudske vještake
- Neophodno je da edukaciju i sertifikaciju rade kompetentni procjenitelji koji raspolažu međunarodnom profesionalnom oznakom i koji imaju veliko iskustvo iz oblasti procjena

# Novo stanje

U prethodnih dvadesetak dana su se desili pomaci u Crnoj Gori koji direktno utiču na regulisanje procjeniteljske struke:

- Ministarstvo Finansija je objavilo “Javni poziv za izbor pravnog lica kojem se povjeravaju određena ovlaštenja Ministarstva finansija u vezi sa primjenom Zakona o računovodstvu” čime se stvaraju osnovni preduslovi za primjenu zakona
- Takođe je ministarstvo Finansija poverilo izradu Metodologije procjene Društvu za reviziju i konsalting “Deloitte” doo.
- Predstavnici TEGoVA-e Predsjednik gospodin Krzysztof Grzesik i član upravnog odbora gospođa Danijela Ilić su posjetili Crnu Goru i promovisali EVS.
- Guverner Radoje Žugić je saopštio da će se CBCG, u narednom periodu, fokusirati na dalje unapređenje segmenta procjene vrijednosti i razmotriti mogućnost saradnje sa Evropskim udruženjem procjenitelja.

*Hvala na pažnji !*

