

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije

**NUPS**



National Association of Valuers of Serbia

**NAVS**

[www.procenitelji.org.rs](http://www.procenitelji.org.rs)

[office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs)

Program stručne obuke

„Procena vrednosti nepokretnosti“

Septembar/September 2024 (web)

#### ODRICANJE OD ODGOVORNOSTI

Materijal prezentiran u ovom edukativnom programu za procenitelje nekretnina je pripremio Nacionalno Udruženje procenitelja Srbije (u daljem tekstu NUPS) u saradnji sa predavačima, može se koristiti samo u obrazovne svrhe.

Ovaj materijal nije sačinjen sa namerom da zastupa ili reprezentuje najbolje ili jedine pristupe i metode procene, analize ili postupke koji su odgovarajući za procene određenih vrsta nekretnina, niti da isključuje primenu bilo kakvih drugih pristupa, metoda, analiza i postupaka, koje bilo koji procenitelj namerava primeniti u praksi.

Namera ovog materijala je da kroz kombinaciju teorije i prakse, kao i iskustva predavača, predstavi različite pristupe i metode, analize i postupke, kao i lična iskustva, stavove i razmišljanja autora ili predavača, koji mogu biti od koristi za bolje razumevanje metodologije procene i različitih situacija sa kojima se procenitelji susreću u praksi.

Svaki polaznik edukativnog programa NUPS-a, odnosno bilo koji korisnik materijala i informacija koje je dobio prilikom pohađanja edukativnog programa, ili na drugi način došao od ovog materijala, preuzima i prihvata ličnu odgovornost:

- Za rezultat ostvaren na završnom ispitu stručne obuke, ili na REV intervjuu
- Za vreme potrebno za sticanje licence za procenitelje nepokretnosti ili za vreme potrebno za sticanje REV profesionalne oznake
- za izbor postupka, metodologije i analiza koje će primeniti u svakom konkretnom slučaju izrade procene vrednosti u praksi

i u potpunosti se odriče bilo kakvog zahteva koji bi mogli imati protiv NUPS-a, povezanog pravnog lica CERP d.o.o. Beograd ili/i predavača NUPS-a, članova ispitnih komisija i komisija za REV intervju, u vezi sa nastankom bilo kakve moguće štete, a u vezi sa korišćenjem materijala i informacija prezentiranom u edukativnom programu NUPS-a, rezultatima završnog ispita i REV intervju, uključujući priložene materijale kao što su Agenda stručne obuke i Protokol za vođenje ispita i Protokol za vođenje REV intervju.

Celokupan materijal prezentiran na ovom edukativnom programu, namenjeni su samo za ograničenu publikaciju u cilju realizacije edukativnog programa, a sva imovinska prava u predstavljenom materijalu, uključujući i autorska prava, su izričito rezervisana za NUPS ili predavača.

Svako reprodukovanje zvuka, transkript ili druga upotreba materijala prezentiranog na ovom edukativnom programu bez dozvole NUPS-a je zabranjena u punom obimu autorskih prava u takvom materijalu.

Nijedna izjava ili prezentacija ne treba se smatrati da je posvećena javnosti. NUPS zadržava pravo izmene uslova prikazanih u Protokolu održavanja ispita i Protokolu vođenja REV intervju, shodno okolnostima za koje smatra da zahtevaju tu izmenu. Kandidati će biti blagovremeno obavesteni o navedenim izmenama.

NUPS zadržava pravo izmene uslova održavanja nastave, zadržava pravo da promeni način ocenjivanja ili strukturu ispita.

#### PRAVILA PONAŠANJA NA ISPITU

• Ispit nadzire dežurni koji je ovlašćen od strane NUPS-a. Dežurni na ispitu mora da vodi računa o trajanju pismenog i usmenog dela ispita. Prekoračenje vremena trajanja pismenog ispita (100 minuta) nije dozvoljeno. Na usmenom delu ispita koji traje maksimalno 60 minuta, dežurni će najkasnije 10 minuta pre isteka 60 minuta ući u prostoriju za ispitivanje, i najaviti kraj usmenog ispita. Nakon isteka 60 minuta, dežurni ulazi u prostoriju za ispitivanje i zahvaljuje se kandidatu na učešću.

• Kandidati se moraju pojaviti minimum 20 minuta pre početka pismenog dela ispita. Onog trenutka kada se nađu u ispitnoj prostoriji svi kandidati podležu pravilima ponašanja tokom ispita.

• Za izuzetne okolnosti prihvata se maximum 15 min kašnjenja. Nakon toga kandidat ne može da pristupi prostoriji za polaganje ispita.

• Ispit sa pitanjima i zadacima za proveru znanja će trajati 100 minuta. Vreme predviđeno za ispit je fiksno. Nema mogućnosti produženja.

• Neposredno pre početka ispita kandidati dobijaju koverat koji sadrži: Postavka pitanja – test i šablon za unos odgovora; blanko papir A4 formata za rešavanje zadataka.

• Kandidati će na testu – u „Obrascu odgovora“ plavim/crnim mastilom ili hemijskom olovkom obeležiti kružić za koji veruju da je tačan odgovor za pripadajuće pitanje.

• Zadaci se rešavaju na papirima A4 formata koje su kandidati dobili u koverti, neposredno pre ispita. Prilikom rešavanja zadataka, kandidat mora da prikaže postupak rešavanja zadatka kao i rešenje zadatka. Tok postupka rešavanja zadataka mora biti čitak i pregledan.

• Zabranjeno je pričati sa drugim kandidatima tokom ispita. U slučaju da kandidat priča sa drugim kandidatima oduzeće mu se rad.

• Rešenja zadataka se mogu pisati isključivo na datim praznim papirima koji će biti dostavljeni u koverti. Odgovori na pitanja se unose u šablon odgovora koji se takođe nalazi u koverti.

• Nije dozvoljena upotreba bilo kojih stručnih tekstova i materijala tokom ispita. Zabranjeno je koristiti mobilni telefon ili bilo koji drugi električni uređaj. Zabranjeno je pušiti tokom ispita. Zabranjeno je napustiti ispitnu prostoriju tokom trajanja ispita. Zabranjeno je koristiti mobilni telefon ili bilo koji drugi električni uređaj. Zabranjeno je pušiti tokom ispita. Zabranjeno je napustiti ispitnu prostoriju tokom trajanja ispita.

• Ako učesnik ima pitanje potrebno je da traži dozvolu i mora postaviti pitanje glasno. Objašnjenje je za sve učesnike.

• Kada dežurni objavi da je ispit počeo, kandidati mogu otvoriti kovertu sa ispitnim pitanjima, izvršiti proveru sadržaja koverte i prijaviti dežurnom eventualne nedostatke i viškove. Nakon toga kandidati započinju rad na ispitu.

• Na ispit je potrebno poneti hemijsku olovku, penkalo ili flomaster, lični identifikacioni dokument sa slikom radi utvrđivanja identiteta od strane dežurnog, kalkulator.

Svi učesnici stručne obuke koja se održava u učionici moraju imati ispunjen uslov od 90% prisutnosti na planiranoj nastavi, koja se meri kao % od ukupnog fonda školskih časova u trajanju od po 45 min predviđenih obukom; Ukoliko je kandidat pohađao obuku putem interneta (on-line) uslov izlaska na ispit su uspešno završeni svi testovi na kraju svih modula. Uplaćeni iznos za obuku ili ispit je bespovratan u slučaju sprečenosti pohađanja, osim u slučaju bolesti i privremene onesposobljenosti za rad.

Polaznici su uspešno položili završni ispit ako ostvare:

- minimalnu ocenu 6 tj. 60% tačnih odgovora na testu koji sadrži 80 pitanja,
- minimalnu ocenu 6 tj. 60% od ukupnog broja bodova koji se mogu postići na rešavanju zadataka,
- minimalnu ocenu 6 tj. 60% za izradu svakog Izveštaja procene,
- minimalnu ocenu 6 tj. 60% na prezentaciji svakog Izveštaja procene.

#### ŽALBENI POSTUPAK

Nakon prijema rezultata ispita, kandidat može tražiti uvid u svoj ocenjeni rad: Pismeni deo, test - šablon koji je kandidat zaokruživao i šablon sa tačnim odgovorima; Pismeni deo, zadaci u roku od 10 dana od datuma prijema rezultata. Primedba dostavljena nakon ovog roka neće biti razmatrana. Zahtev za uvid kandidat šalje sekretarijatu na email [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs), a sekretarijat je dužan da mu odgovori u roku od 48 sati i nakon toga, u roku od 10 dana da mu omogući uvid u prostorijama NUPS-a u rezultate ispita. Ako kandidat želi da uputi žalbu potrebno je da popuni Formular za primedbe i uplati iznos od 100 eur u dinarskoj protivvrednosti. Upravni odbor NUPS-a razmatra primedbu.

## O edukaciji uopšteno

**Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije**, NUPS vrši edukaciju lica koja vrše procenu vrednosti nepokretnosti, mašina i opreme i kapitala.

Edukacija procenitelja nekretnina se vrši već trinaest godina u kontinuitetu.

NUPS ima značajno iskustvo u edukaciji lica koja vrše procenu nekretnina i lica koja su svakodnevno povezana sa izveštajima procene nekretnina i koja ih koriste u donošenju odluka vezano za nekretnine.

NUPS je rešenjem Ministarstva finansija broj 153-00-158/2017-16 upisan u imenik Organizatora stručne obuke za sticanje državne licence procenitelja nepokretnosti.

Sekretarijat NUPS arhivira evidenciju o polaznicima edukativnih programa kao i sve njihove aktivnosti tokom pohađanja i onih vezanih za završni ispit.

Završni ispit koji sadrži pismeni i usmeni deo se polaže uz obavezno dokumentovanje odgovarajućim ličnim identifikacionim dokumentom.

U saradnji sa iiBV, globalnom organizacijom za edukaciju procenitelja kapitala NUPS održava edukaciju i ispite iz procene kapitala na srpskom jeziku a polaznici obuke koji polože ispite su na putanji za ASA sertifikat.

U novembru 2022. NUPS je stekao mogućnost da izdaje TEGOVA REV-BV sertifikate u Srbiji.

REV-BV (Recognised European Business Valuer) je znak izvrsnosti u proceni vrednosti poslovanja/kapitala, koji pokazuje međunarodnim i lokalnim klijentima da je procenitelj kvalifikovan prema dosledno visokim evropskim standardima procene.

Odslušani edukativni programi iiBV 101, 102, 103 i 105 koje organizuje NUPS u saradnji sa iiBV-om na srpskom jeziku i uspešno položeni ispiti na kraju svakog edukativnog programa predstavljaju jedan od uslova za sticanje REV-BV.

## Procene nepokretnosti

Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije, NUPS je osnovano 2006. godine i već petnaestu godinu traje i permanentno unapređuje profesiju procenitelja.

NUPS je član međunarodne krovne organizacije za procenitelje IVSC i panevropske organizacije za procenitelje nekretnina TEGoVA. NUPS je stekao AMA (Awarding member Association) status u TEGoVA u 2012. godini i time je ostvarena mogućnost da svojim članovima izdaje TEGoVA REV oznaku, kao potvrda o kvalitetu obavljanja procena nekretnina.

REV: Oznaka kvaliteta u proceni nekretnina

Status REV je znak izvrsnog kvaliteta u proceni nekretnina koji međunarodnim i domaćim klijentima, korisnicima izveštaja procene nekretnina, ukazuje na kvalifikovanog procenitelja koji je dosledan visokim evropskim standardima prakse.

Od početka status REV se dodeljuje proceniteljima nekretnina od strane vodećih udruženja procenitelja širom Evrope.

Oznaka REV omogućava prekograničnim investitorima u nekretnine da identifikuju lokalne procenitelje nekretnina koji su kvalifikovani i prema prepoznatim evropskim standardima prakse, što omogućava lokalnim malim i velikim firmama za procene nekretnina da zagaze u tržište panevropskih klijenata koje se konstantno širi.

Ipak, najveći uticaj REV je na lokalnim klijentima. U vremenima ekonomske neizvesnosti, lokalni klijenti traže od profesionalnih procenitelja posebna znanja i iskustva kako bi im pomogli da donosu teške investicione odluke i odluke vezane za vrednovanje investicije.

Tako, konkurentna prednost za REV procenitelja nekretnina leži u njihovom garantovanom minimalnom nivou obrazovanja i iskustva i sposobnosti da interpretiraju globalne i lokalne impakte na vrednost, što potiče iz njihovog poznavanja Evropskih Standarda Procene (EVS).

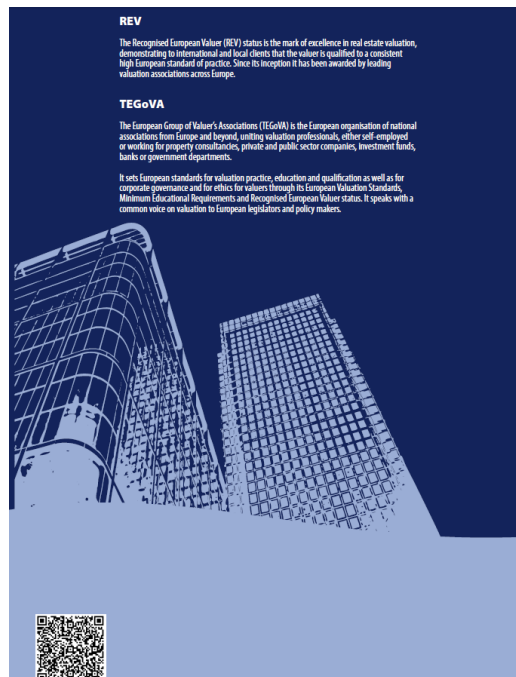
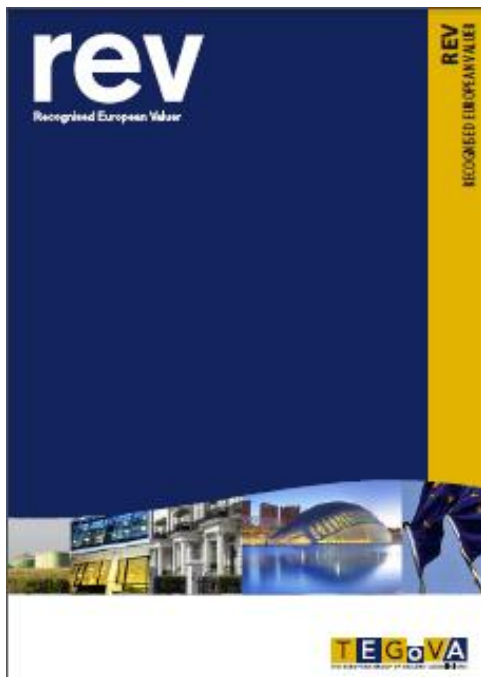
REV procenitelji isticu akronim "REV" iza svog imena na poslovnim karticama, mogu koristiti specijalno dizajniran pečat kojim overavaju Izveštaje procene i vode se u TEGoVA on-line registru tako da ih može angažovati bilo koji Klijent ili kolega procenitelj širom Evrope.

Više o tome na: <https://tegova.org/recognised-european-valuer/>

IVSC je odobrio NUPS-u licencu za prevođenje izdanja međunarodnih standarda za procenu vrednosti i to: IVS 2005, IVS 2011, IVS 2017, IVS 2020, a 2022. je izašao prevod na srpski jezik i najnovijeg izdanja standarda, IVS 2022.

Pored ovih standarda od izuzetnog značaja za praksu su i prevodi IVSC tehničkih dokumenata (Technical Information Paper) koji predstavljaju literaturu koja je okrenuta ka praksi kao svojevrsni vodič.

NUPS je dobio saglasnost od TEGoVA i preveo je na srpski jezik i objavio standarde EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016 i EVS 2020. Uz izdanje iz 2016 TEGoVA potom izdaje EVGN 11 (Korišćenje statističkih alata od strane procenitelja) i EVS 6 (Automatizovani modeli procene) koji su odmah prevedeni i objavljeni u Srbiji od strane NUPSa. Uz saglasnost TEGoVA prevedeno je i 1. izdanje standarda za procenu kapitala EBVS.



Tehnička



opremljenost

## POSTUPAK UČLANJIVANJA U NUPS

Postoje dve kategorije članstva u NUPS:

- Osnovno članstvo
- Akreditovano članstvo

Osnovni članovi mogu biti fizička lica koja:

- 1) se podučavaju za procene vrednosti sredstava (materijalna i nematerijalna imovina i kapital) ali nisu ovlašćeni u skladu sa važećim propisima da vrše procene sredstava u Srbiji;
- 2) vrše procene sredstava u Srbiji, ali nemaju status akreditovanog člana NUPS-a;
- 3) se bave komplementarnom delatnošću sa procenom sredstava.
- 4) procenitelji nepokretnosti koji su stekli licencu u skladu sa Zakonom o proceniteljima nepokretnosti.

Akreditovani članovi moraju da ispunjavaju sledeće uslove:

- 1) da su pohađali edukativne programe NUPS-a i položili odgovarajuće ispite ili su pohađali edukativne programe relevantnih institucija sa programom koji po sadržaju i profesionalnim profilom predavača odgovara NUPS-ovom i uspešno položili ispit; sadržaj tih programa proverava UO NUPS;
- 2) da se kontinuirano edukuju kroz redovno pohađanje stručnih aktivnosti sa najmanje 20 časova godišnje, bliže opisanih na website NUPS-a;
- 3) da su najmanje 1 godinu bili osnovni članovi u NUPS-u uz dokaz o kontinuiranom iskustvu na procenama (za procenitelje nepokretnosti i za procenitelje mašina i opreme, samostalno izvršenih 20 procena za poslednje dve godine; za procenitelje kapitala min 10 izvršenih procena za poslednje dve godine);
- 4) da imaju polisu osiguranja od profesionalne odgovornosti.

Kandidat za prijem u članstvo za osnovnog člana NUPS-a dostavlja Upravnom odboru na razmatranje i evaluaciju o podobnosti svojeručno potpisane obrasce:

- opšti podaci o kandidatu (ime i prezime, JMBG, podaci o zaposlenju, adresa stanovanja, telefon, godina rođenja, stručna sprema, preporuka bar jednog člana NUPS-a, informaciju o članstvu u drugim stručnim udruženjima u Srbiji ili van Srbije, podaci o pokrenutim i završenim postupcima za utvrđivanje odgovornosti u oblasti procena u sudovima u Republici Srbiji ili sudovima u inostranstvu, saglasnost da se uvrsti u registar članova NUPS-a na website).
- obrazac Izjave o prihvatanju poštovanja etičkog kodeksa NUPS-a i prihvatanju obaveza o profesionalnom ponašanju,
- Radna biografija (CV);
- kopiju univerzitetske diplome 7.1 stepena stručne sprema (Lice koje završi osnovne akademske studije u obimu od najmanje 240 ESPB bodova, odnosno u trajanju od najmanje četiri godine stiče stručni naziv "diplomirani" sa naznakom zvanja prvog stepena akademskih studija iz odgovarajuće oblasti)

Nakon donošenja odluke Upravnog odbora o podobnosti za prijem u članstvo NUPS-a, kandidat postaje član tek nakon potpisivanja pristupnice i uplate godišnje članarine.

Član NUPS-a ne može biti istovremeno i član drugog udruženja procenitelja/instituta procenitelja/organizacije procenitelja/društva procenitelja u Srbiji koje ima iste ili slične ciljeve kao NUPS.

Kada su u pitanju učlanjenja u NUPS državno licenciranih procenitelja nekretnina prema Zakonu o proceniteljima nepokretnosti, Član 13, stav 6, NUPS će omogućiti svakom državno licenciranom procenitelju da pod jednakim uslovima, koji važe za sve ostale članove NUPSa, a utvrđeni su Statutom i Pravilnicima NUPS-a, da postane član NUPS-a.

Članstvo u NUPS-u prestaje samovoljnim istupanjem dostavljanjem e-maila sa izjavom člana o želji da istupi iz članstva NUPS-a ili dostavom pisane izjave o istupanju iz članstva. Nakon prestanka članstva u NUPS-u, NUPS neće vršiti povraćaj bilo kakvih novčanih sredstava po osnovu bilo kojih plaćanja koje je član NUPS-a vršio pre prestanka članstva. Odluku o isključenju iz članstva donosi Upravni odbor NUPS-a.

Visinu godišnje članarine utvrđuje Upravni odbor NUPS-a posebnom odlukom. Članovi udruženja plaćaju godišnju članarinu za kalendarsku godinu do 31.03. za tekuću godinu a novi članovi koji se učlane nakon 31.03. plaćaju članarinu za tekuću godinu u roku koji je označen na predračunu i/ili računu za članarinu.

Licencirani procenitelji plaćaju Zakonom definisanu godišnju članarinu u akreditovanom udruženju.

## O stručnoj obuci „Procena vrednosti nepokretnosti“

Materijal edukativnog programa je zasnovan na stručnoj saradnji sa međunarodno prepoznatim profesionalnim organizacijama procenitelja, a koncipiran je tako da zadovoljava kriterijume za sticanje evropske oznake „Recognised European Valuer“ (REV) koju daje udruženje „The European Group of Valuers Associations“(TEGOVA), <https://tegoval.org/recognised-european-valuer/>

U skladu sa Rešenjem Ministarstva finansija RS, broj Rešenja: 153-00-158/2017-16, koje je doneto na osnovu člana 16. st. 1. i 2. Zakona o proceniteljima vrednosti nepokretnosti („Službeni glasnik RS“, broj 108/6), člana 23. stav 2. Zakona o državnoj upravi („Službeni glasnik RS“, broj 79/05, 101/07, 95/10 i 99/14), člana 136. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 18/16) i Rešenja o prenosu ovlašćenja 08 broj: 112-01-1/352-2017 od 7. jula 2017. godine, Nacionalno udruženje procenitelja Srbije je upisano u **imenik Organizatora stručne obuke**, tako da je edukativni program usklađen i sa PRAVILNIKOM o sadržaju i obimu programa stručne obuke, kao i načinu na koji organizator sprovođenja programa stručne obuke za licencirane procenitelje dokazuje da ispunjava uslove za sprovođenje stručne obuke Službeni glasnik RS, broj 55 od 2. juna 2017.

Nema ograničenja za polaznike po pitanju polne, verske i nacionalne pripadnosti.

Zainteresovani za sticanje državne licence kao i REV profesionalne oznake mogu program da pohađaju:

- celokupni program putem weba
- Ispit je organizovan onlajn putem, i pismeni i usmeni se polaže preko MS Teams aplikacije za video poziv i platforme za ispit.

Polaznici koji pohađaju program putem weba obavezni su da dostave Izjavu o pravilima i uslovima korišćenja web sajta.

Program počinje **23.09.2024.** a pristup materijalu je omogućen do **11.12.2024.** Ispitni radovi za prvi termin ispita se predaju do **11.12.2024.** dok je prvi termin ispita **16.12.2024.** NUPS zadržava pravo pomeranja datuma, kako početka tako i završetka programa, kao i pravo pomeranja termina ispita.

Polaznici su obavezni da pohađaju pun sadržaj kursa. Neispunjavanje obaveze prisustva će se odraziti na kontinuiranu i finalnu evaluaciju polaznika. Odsustvom na više od 10% od planiranog programa se gubi mogućnost polaganja ispita, a program se mora obnoviti, pri čemu obnova slušanja programa nije oslobođena plaćanja ukupne cene ovog edukativnog programa. Ukoliko je kandidat pohađao obuku putem interneta (on-line) uslov izlaska na ispit su uspešno završeni svi testovi na kraju svih modula.

Cena edukativnog programa je 1.350 eur u dinarskoj protivvrednosti, dok je za članove NUPSa cena 1250 eur u dinarskoj protivvrednosti po prodajnom kursu Eurobank, bespovratno u slučaju sprečenosti pohađanja, osim u slučaju bolesti i privremene onesposobljenosti za rad. Iznos je moguće platiti u 3 rate koje moraju biti izmirene do kraja programa. Na navedenu cenu se obračunava i dodaje PDV.



Cena ispita, zajedno sa izradom potvrde o pohađanom edukativnom programu i položenom ispitu, je 200 eura u dinarskoj protivvrednosti, bespovratno, po prodajnom kursu Eurobank. Na navedenu cenu se obračunava i dodaje PDV.

Sve uplate je moguće izvršiti na račun NUPS-a, kod Eurobank banke.

Svi zainteresovani su u obavezi da dostave popunjen obrazac-prijavni formular na [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs), Obrazac se može naći u prilogu ovog poziva kao i na web sajtu NUPSa. U slučaju da prijavljujete polaznike iz drugih država omogućena Vam je uplata iz inostranstva pri čemu će Vam biti dostavljena instrukcija za uplatu.

Cena programa je ista za pravna i fizička lica.

Za sve dodatne informacije, prijave i instrukcije za plaćanje, možete se obratiti na email [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs)

Literatura koja prati predavanja i program je na srpskom jeziku. Dodatna literatura je takođe na srpskom jeziku, ali može biti i na engleskom. Svu literaturu učesnici dobijaju u elektronskom obliku.

Predavači na edukativnom programu „Procena vrednosti nepokretnosti“ su stručnjaci sa dugogodišnjim iskustvom u predavanju i u praksi. Za potrebe programa su angažovani predavači od koji je njih troje nosilac RICS oznake, jedan sa ASA oznakom, šest nosilaca REV oznake, sedam predavača sa arhitektonsko/građevinskim fakultetom, troje sa ekonomskim fakultetom i troje sa završenim pravnim fakultetom. Velika većina predavača su i članovi NUPSa i licencirani procenitelji. Predavači su:

- d.ek. Nina Milenković, KPMG, NUPS
- d.i.g. Danijela Ilić, FRICS, REV, REV-BV, licenca 025, NUPS
- dipl.prav. Vuk Perović, Agencija za upravljanje lukama
- doc. dr Vule Mizdraković, Univerzitet Singidunum, NUPS
- d.i.g. Aleksandar Popović
- d.ek. Vesna Stefanović, ASA, licenca 233, Vision Consulting, NUPS
- d.i.g. Dejan Arsenijević REV, RICS, licenca 222, Arsenijević i sinovi, NUPS
- dip.mat. Milica Adamović, REV, licenca 034, Nekretnine Nikolajević, NUPS
- d.i.a. Slavenka Mitrović-Lazarević REV, licenca 009, Atelje Mitrović, NUPS
- dip.prav. Kaća Lazarević, licencirani agent za nekretnine, NUPS
- van.prof. dr Zagorka Gospavić, Građevinski fakultet
- dip.prav. Aleksandar Milosavljević, advokatska kancelarija Milosavljević
- dip.prav. Nina Valčić
- d.i.g. Vladislav Ilić, MRICS, REV, licenca 046, Sarufo, NUPS

Predavači koji nisu istovremeno procenitelji uglavnom drže predavanja iz oblasti koje su deo multidisciplinarnog edukativnog programa i koji se odnosi na primenjenu ekonomiju za procenitelje nekretnina, primenjeno pravo za procenitelje nekretnina, primenjeni fiskalni propisi itd.

## Organizacija programa obuke „Procena vrednosti nepokretnosti“

Predavanja se odvijaju prema rasporedu i sa kojim su upoznati svi učesnici. Organizator zadržava pravo izmene rasporeda i termina održavanja.

NUPS zadržava pravo izmene uslova održavanja nastave, zadržava pravo da promeni način ocenjivanja ili strukturu ispita. Ovo predstavlja samo uputstvo za polaganje ispita, a strukturu testova i način ocenjivanja određuje Ispitna Komisija.

Predavanja se odvijaju po modulima koji su grupisani po temama i sadržaju koji obrađuju. U toku predavanja moguće je postavljanje pitanja i razjašnjavanje pojmova, a po potrebi komunikacija može biti i elektronskim putem preko emaila NUPSa [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs)

Učesnici programa tokom obuke biraju dve nepokretnosti koje će proceniti i time uraditi završni ispitni rad na ovom edukativnom programu. Prva nepokretnost mora da ima primenjenje sve tri metode pri čemu je predmet procene bilo koja nekretnina koja nije stambena nekretnina, a druga nepokretnost treba da je zemljište namenjeno izgradnji-razvoju (bilo sa ili bez objekta) uz primenu rezidualne metode. Za učesnike iz inostranstva dovoljna je procena jedne nekretnine u kojoj su primenjene sve tri metode.

Nakon poslednjeg termina predavanja(uživo) ostavljen je rok od 14 dana da se predaju izveštaji procene koji su rađeni individualno, a nakon toga, u roku od 14 dana je ispitni termin. Navedeni termini mogu biti izmenjeni ukoliko se ukaže potreba za tim.

Članove ispitne komisije bira UO i u svom sastavu ima 6 članova:

- Danijela Ilić, FRICS, REV, REV-BV, Licenca 025
- Prof. dr Vule Mizdraković
- Vladislav Ilić, MRICS, REV, CRE, Licenca 046
- Ivana Stanojević, REV, Licenca 030
- Snežana Damnjanović, REV, Licenca 026
- Saida Čatipović, REV, Licenca 187
- Jelena Ilić REV, Licenca 171
- Jelena Ilić MRICS, Licenca 242
- Adnan Mehmedagić, REV
- Vedad Čiber, REV

Ispit se sastoji iz:

- Pismenog dela gde procenitelji rade test sa 80 pitanja sa ponuđenim odgovorima i dva zadatka
- Usmenog dela ispita gde se pred komisijom brane radovi, a komisija ocenjuje sam rad kao i odbranu rada. Predmet procene biraju kandidati, u skladu sa prethodno navedenim u ovom protokolu pri čemu je predmet procene bilo koja nekretnina koja nije stambena nekretnina, s tim da odabrana nekretnina mora da bude takva da u prvom radu polaznik može primeniti sva tri pristupa proceni:
  - • komparativni pristup

- prinosni pristup (i to metodu direktne kapitalizacije i metodu diskontovanih novčanih tokova)
- troškovni pristup, metodu zamene

A u drugom radu se vrši procena zemljišta namenjeno izgradnji-razvoju (bilo sa ili bez objekta) primena rezidualne metode.

Ispit se prijavljuje i plaća nezavisno od programa, a svaki izlazak na ispit ili njegov deo zahteva uplatu ispitne prijave.

Da bi kandidat uspešno savladao program mora postići uspeh od bar 60% na svim segmentima ponaosob (test, zadaci, svaki rad, usmena odbrana svakog rada). Više detalja o ispitu se može pronaći na kraju ovoga dokumenta.

## Raspored predavanja

Modul	Naziv	Predavač	Časova
1	Organizacija edukativnog programa	d.i.e. Boris Begenišić, MBA	1
2	Eticki Kodeks	d.ek. Nina Milenković, KPMG	4
3	Pravni aspekt	dipl.prav. Vuk Perović, Agencija za upravljanje lukama	8
4	Procenjivanje imovine u finansijskom izveštavanju Primena procene I deo	doc. dr Vule Mizdraković Univerzitet Singidunum	12
5	Primenjena statistika u procenama	doc. dr Vule Mizdraković Univerzitet Singidunum	4
6	Gradjevinski parametri, inspekcija i opis objekta	d.i.g. Aleksandar Popović	10
7	Investicioni postupak i troškovi građenja	d.i.g. Aleksandar Popović	10
8	Pristup Procenama -Opsti deo	d.i.g. Danijela Ilic, FRICS, REV, NUPS	12
9	HABU Analiza	d.i.g. Danijela Ilic, FRICS, REV, NUPS	10
10	Tržišna Analiza	Vesna Stefanović, REV, ASA, Vision Consulting, NUPS	6
11	Metoda direktnog poređenja	dip.mat. Milica Adamović REV, Nekretnine Nikolajević	6
12	Troškovna metoda	d.i.g. Dejan Arsenijević REV, RICS	5
13	Ekonomski vek, tri vrste amortizacije	d.i.g. Danijela Ilic, FRICS, REV, NUPS	3
14	Rezidualni metod	d.i.g. Dejan Arsenijević REV, RICS	6
15	Prihodovni pristup proceni (metoda direktne kapitalizacije i metoda diskontovanih novcanih tokova)	d.i.g. Danijela Ilic, FRICS, REV, NUPS	10
16	Primena procene II deo - procena za svrhu eksproprijacije	Nina Valčić	2
17	Primena procene II deo - procena za svrhu obezbeđenja kredita	d.i.g. Vladislav Ilic, MRICS, REV, Sarufo	4
18	Forma izveštavanja	d.i.g. Vladislav Ilic, MRICS, REV, Sarufo	3
19	Energetska efikasnost	d.i.a Slavenka Mitrović-Lazarević REV	5
20	Primena zakona o stanovanju	dip.prav. Kaća Lazarević, NUPS	2
21	Primena zakona o prometu i zakupu nepokretnosti	dip.prav. Kaća Lazarević, NUPS	2
22	Evidencija nepokretnosti	van.prof. dr Zagorka Gospavić, Građevinski fakultet	6
23	Nacionalni poreski sistem	dip.prav Aleksandar Milosavljević	4
24	Zakonska regulativa vezana za izgradnju nekretnina	d.i.g. Aleksandar Popović	8

## Sadržaj obuke

Modul	Naziv	Predavač	Trajanje (školski čas)	Sadržaj
1	Organizacija edukativnog programa	d.i.e. Boris Begenišić, MBA	1	Upoznavanje učesnika sa organizacijom programa, načinom praćenja, obavezama, potrebom samostalne izrade procene, informacije oko testa i odbrane rada
2	Eticki Kodeks	d.ek. Nina Milenković KPMG	4	Eticki Kodeks primena u praksi, prepoznavanje situacija sukoba interesa
3	Pravni aspekt	dipl.prav. Vuk Perović Agencija za upravljanje lukama	8	Pravni aspekt građansko pravo i ustavno pravo pravna forma privrednih društava Status nepokretnosti u srpskom zakonodavstvu Status procenitelja u RS i profesionalni i etički standardi procene Ograničenje od odgovornosti i krivična odgovornost Zastita podataka o licnosti
4	Procenjivanje imovine u finansijskom izvestavanju Primena procene I deo	doc. dr Vule Mizdraković Univerzitet Singidunum	12	Procenjivanje imovine u finansijskom izvestavanju (prakticni primer na casu) Uvod u računovodstvo Osnovni termini Računovodstveni principi i načela Knjigovodstveni instrumenti Finansijski izveštaji Regulativa vezana za finansijsko izveštavanje Osnovne knjigovodstvene radnje Osnove merenja vrednosti <i>Primena procene I deo</i> Procena za svrhu finansijskog izvestavanja – (MRS 16 i MRS 40; MSFI 13) Vrednovanje i revizija finansijskih izveštaja Komparacija regulative vezane za finansijsko izveštavanje u državama u okruženju
5	Primenjena statistika u procenama	doc. dr Vule Mizdraković Univerzitet Singidunum	4	Primenjena statistika u procenama Srednja vrednost, Mod, Median, standardna devijacija, primeri na casu.
6	Gradjevinski parametri, inspekcija i opis objekta	d.i.g. Aleksandar Popović	10	Gradjevinski parametri, inspekcija i opis objekta Standardna klasifikacija građevinskih objekata Osnovni elementi konstrukcije zgrada Standardne mere, odnosi i površine Uslove i tehničke normative stambenih zgrada i stanova Analiza objekta - inspekcija - opis Izračunavanje površina i zapremin
7	Investicioni postupak i troškovi građenja	d.i.g. Aleksandar Popović	10	Investicioni postupak i troškovi građenja Kroz ova predavanja sagledavaju se sve faze investicionog postupka gradnje objekta i paralelno sa time odgovarajuće troškove koji se javljaju u postupku, a koji su ovde dati hronološki.

8	Pristup Procenama -Opsti deo	d.i.g.Danijela Ilic, FRICS, REV NUPS	10	<p>Pristup Procenama -Opsti deo</p> <p>Definicije, opste prihvaceni koncepti i principi za procenu vrednosti (cena, vrednost, Trziste, faktori koji uticu na kreiranje vrednosti, ponuda i traznja, kriva ponude i traznje)</p> <p>Ucesnici na trzistu ; 3 glavne osnove vrednosti: trzisna vrednost; investiciona vrednost; fer vrednost; druge vrste vrednosti koje ne spadaju u trzisnu; pretpostavke u proceni;</p> <p>specifne pretpostavke; 3 pristupa proceni Direktno poređenje; Troškovni pristup i Prihodovni pristup; proces procene vrednosti; izvestavanje; rekonsilijacija i znacaj; revizija (kontrola) procena drugog procenitelja</p> <p>Svrha procene</p> <p>O proceni</p> <p>Profesija procenitelja</p> <p>EVS 2016</p> <p>IVS 2017</p> <p>Procene na novim trzistima</p> <p>Primer pretpostavki i ogranicenja</p> <p>Eticki kodeks</p> <p>Investicije u nekretnine</p>
9	HABU Analiza	d.i.g.Danijela Ilic, FRICS, REV NUPS	10	<p>HABU Analiza</p> <p>Definicija HABU</p> <p>Analiza produktivnosti</p> <p>Fizicki atributi</p> <p>Pravni atributi</p> <p>Razumno najverovatnija upotreba</p> <p>Analiza trzista</p> <p>Postupak vrednovanja; prakticni primeri</p>
10	Tržišna Analiza	Vesna Stefanović, REV, ASA Vision Consulting, NUPS	6	<p>Tržišna Analiza</p> <p>Proces vršenja procene vrednosti</p> <p>Tržište</p> <p>Vrednost</p> <p>Cena</p> <p>Tržišna vrednost</p> <p>Nabavna vrednost</p> <p>Ciklusi nekretnina</p> <p>Analiza tržišta</p> <p>Prikupljanje podataka i opis nepokretnosti</p> <p>Analiza podataka</p> <p>Primenjena analiza</p> <p>Fundamentalna analiza</p> <p>Nivoi istraživanja (A,B,C,D)</p> <p>Analiza ekonomske osnove</p> <p>Analiza tražnje</p> <p>Analiza ponude</p>
11	Metoda direktnog poređenja	dip.mat. Milica Adamović REV Nekretnine Nikolajević	6	<p>Metoda direktnog poređenja</p> <p>Definicija</p> <p>Atributi raznih vrsta nekretnina koji uticu na vrednost</p> <p>Usklađivanje</p> <p>Specifičnosti</p> <p>Povezanost sa principima procene</p> <p>Balans</p> <p>Eksternalije</p> <p>Primenljivost i ogranicenja</p> <p>Postupak</p> <p>Elementi komparativa – analiza</p> <p>Identifikacija i korekcije</p>

12	Troškovna metoda	d.i.g. Dejan Arsenijević REV, RICS	5	Troškovna metoda Osnovni koncept & Primena Vrednost zemljišta Troškovni metod Metode procene troškova Metode procene depresijacije Ekonomski vek objekata
13	Ekonomski vek, tri vrste amortizacije	Danjela Ilic, FRICS, REV	3	Ekonomski vek, tri vrste amortizacije
14	Rezidualni metod	d.i.g. Dejan Arsenijević REV, RICS	6	Rezidualni metod Primarni metodi u vrednovanju građevinskog zemljišta namenjenog za novi razvoj Tehnika poređenja prodaje Alokacija –indirektna komparativna metoda Grinfild lokacije – struktura/tipovi Transportna Infrastruktura – ključni principi Zadatak na casu
15	Prihodovni pristup proceni (metoda direktne kapitalizacije i metoda diskontovanih novčanih tokova)	d.i.g.Danijela Ilic, FRICS, REV NUPS	12	Prinosna metoda DCF, selekcija investicionih medija Investicije Kapitalizacija kamate Terminologija za stope Odnos stope kapitalizacije i diskontne stope Tehnike određivanja stope kapitalizacije Tehnike određivanja diskontne stope Analiza prihoda i troškova Analiza senzitiviteta Zadaci na casu
16	Primena procene II deo	d.i.g.Danijela Ilic, FRICS, REV NUPS	2	Primena procene II deo procena za svrhu eksproprijacije
17	Primena procene II deo	Vladislav Ilic, MRICS, REV Sarufu	4	procena za svrhu obezbeđenja kredita
18	Forma izveštavanja	Vladislav Ilic, MRICS, REV Sarufu	3	Forma izveštavanja Proces vršenja procene Izveštaj o proceni Sadržaj izveštaja o proceni Uslovi angažovanja Rezime
19	Energetska efikasnost	Slavenka Mitrović-Lazarević spec.dipl.ing.arh., REV	5	Energetska efikasnost pojmovi regulativa Evrope i Srbije EVS i EVA8 primena pravilnika EE u Srbiji uticaj ee na vrednost primeri , zaključci Održivi razvoj Energetski otisak Održivi urbanizam Zelena izgradnja USGBC (US Green Building Council) LEED standardi (Leadership in Energy and Environment Design) Objekti nulte mrežne potrošnje ZNE (Zero-net energy bldg) EPBD (European Energy Performance Building Directive) 2010/31 Pravilnik o EE Srbija 2011. EVA8

20	Primena zakona o stanovanju	dip.prav. Kača Lazarević, NUPS	2	Primena zakona o stanovanju i impakt na vrednost stambenih nekretnina
21	Primena zakona o prometu i zakupu nepokretnosti	dip.prav. Kača Lazarević, NUPS	2	Primena zakona o prometu i zakupu nepokretnosti Zakon o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti, novembar 2013. Zakon o prometu nepokretnosti Pravilnik o poslovnom prostoru i opremi posrednika u prometu i zakupu nepokretnosti Pravilnik o evidenciji o posredovanju u prometu i zakupu nepokretnosti Pravilnik o stručnom ispitu za posrednike u posredovanju i prometu i zakupu nepokretnosti Pravilnik o registru posrednika u prometu i zakupu nepokretnost
22	Evidencija nepokretnosti	van.prof. dr Zagorka Gospavić Građevinski fakultet	6	Evidencija nepokretnosti Opšti podaci o Republici Srbiji (u brojkama) Organizaciona struktura državne uprave Republički geodetski zavod, organizaciona struktura i teritorijalna organizacija Modernizacija katastra nepokretnosti Gde smo danas? Osnovni pojmovi o katastru nepokretnosti, primeri Internet prezentacija Republičkog geodetskog zavoda Obrasci za podnošenje zahteva Katastar nepokretnosti na web-u kn web Centralna evidencija hipoteka – CEH Kartografski servisi Način korišćenja podataka Republički zavod za statistiku Urbanizam Komunalne delatnosti Google Bing maps Mas procene, zakon, pravilnik o mas procenama, baza podataka RGZ-a, primena
23	Nacionalni poreski sistem	dip.prav Aleksandar Milosavljević	4	Nacionalni poreski sistem Zakonska regulativa Zakon o porezu na dodatu vrednost Zakon o porezu na dohodak građana Zakon o porezu na dobit pravnih lica Zakon o porezu na imovinu Delokrug rada Poreske uprave Procena vrednosti nepokretnosti od strane Poreske uprave Stope poreza na promet nepokretnosti Porez na prenos apsolutnih prava Osnovica poreza na prenos apsolutnih prava Procena tržišne vrednosti Korektivni faktori Poreska uprava – konverzija Poreska uprava – restitucija
24	Zakonska regulativa vezana za izgradnju nekretnina	d.i.g. Aleksandar Popović	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definicija nepokretnosti; Vrste nepokretnosti – zemljište, poslovni i stambeni objekti;</li> <li>• Opšte odredbe kojima se uređuje sistem prostornog planiranja i građenja u Srbiji, uključujući podelu na zone;</li> <li>• Pravo građenja i građevinske dozvole; Promena namena objekata: Rusenje objekata</li> <li>• Tehnicki preduslovi za objekte i njihove lokacije</li> <li>• Tehnicki preduslovi za upotrebu objekata</li> <li>• Primena srpskih i međunarodnih standarda u gradjevinarstvu</li> <li>• JUS.U C2.100</li> <li>• Dokumentacija koja prati objekte u izgradnji I nakon izgradnje</li> </ul>
<b>UKUPNO</b>			<b>143</b>	



## Usklađenost Edukativnog programa za procenitelje nekretnina koji organizuje NUPS sa minimalnim zahtevima Pravilnika o sadržaju i obimu stručne obuke u nadležnosti Ministarstva finansija

Rešenjem Ministarstva finansija RS broj: 112-01-1/352-2017 od 7. jula 2017. godine, Nacionalno udruženje procenitelja Srbije - NUPS je upisano u imenik Organizatora stručne obuke.

Edukativni program za procenitelje nekretnina koji NUPS organizuje već duži niz godina kao jedan od preduslova za sticanje evropske REV profesionalne oznake je uskladjen sa nastavnim planom koje je Minsitarstvo finansija usvojilo u Pravilniku o sadržaju i obimu stručne obuke:

PRAVILNIK O SADRŽAJU I OBIMU STRUČNE OBUKE		NUPS EDUKATIVNI PROGRAM	
Poglavlje	broj sati	NUPS edukativni program	broj sati
A - Uvod u pravo	18	deo Modul 3; Modul 23; deo Modula 7; Modul 20; Modul 21	18
B- Uvod u ekonomiju	21	Modul 4; Modul 5; deo Modula 8; deo Modula 15	27
V- Uvod u građevinarstvo	17	Modul 6; deo Modula 7; Modul 19; Modul 24	21
G-Procenitelj vrednosti nepokretnosti	10	Modul 2; deo Modul 3; deo Modul 8	12
D- Procena vrednosti nepokretnosti	61	deo Modula 8; Modul 9; Modul 10; Modul 11; Modul 12; Modul 13; Modul 14; deo Modula 15; Modul 16; Modul 17; Modul 18; Modul 22	64
<b>UKUPNO:</b>	<b>127</b>	<b>UKUPNO:</b>	<b>142</b>

Napomena: NUPS edukativni program ima 142 +1 čas. Jedan čas je posvećen opisivanju ukupnog programa, načinu pohađanja, pravilima pohađanja, i pravilima finalnog ispita. Nije obuhvaćen obračunom sati stručne obuke.

## Obuka za dopunski ispit u skladu sa Članom 9, stav 3 Zakona o proceniteljima nepokretnosti

NASTAVNI PLAN ZA SVRHU POLAGANJA DOPUNSKOG ISPITA		NUPS EDUKATIVNI PROGRAM	
Član 15, stav 3 Zakona		NUPS edukativni program	broj sati
Propisi kojima se uređuju stvarnoprani odnosi, status, promet, poreske aspekte i druga pitanja od značaja za nepokretnosti, standarde struke, postupak procene vrednosti, postupak procene vrednosti u svrhe sprovođenja posebnih postupaka u skladu sa posebnim zakonom i standarde procene.	Stvarnopravni odnosi	deo Modul 3	4
	Status nepokretnosti, katastarska evidencija o nepokretnostima i interesima na nepokretnostima	Modul 22	6
	Primena zakona o stanovanju	Modul 20	2
	Promet i zakup nekretnina	Modul 21	2
	Primena procene za svrhu posebnih zakona: obezbeđenje kredita i za svrhu eksproprijacije	Modul 16; Modul 17	6
	Nacionalni poreski sistem vezan za nepokretnosti	Modul 23	4
	Zakonska regulativa vezana za izgradnju nekretnina	Modul 24	3
		<b>UKUPNO:</b>	<b>27</b>

### Dopunski ispit

Dopunski ispit u skladu sa Članom 9, stav 3 Zakona je organizovan polaganjem pismenog testa.

Na dan ispita učesnici će imati test koji se sastoji od 50 pitanja.

Kandidati će plavim/crnim mastilom ili hemijskom olovkom obeležiti kružić ispred odgovora za koji veruju da je tačan, i to na testnom upitniku kao i na specijalno dizajniranom formatu za kompjuterski pregled.

Primer jednog od 50 pitanja je dat niže:

*Svojina se stiče:*

- a) kupoprodajom*
- b) na osnovu zakona*
- c) odlukom državnog organa*
- d) na osnovu svega navedenog*

Kandidat evidentira tačne odgovore na posebnom formatu koji služi za pregled tačnosti testa putem kompjuterskog programa. Format je priložen u nastavku, popunjen do pitanja broj 19 (popunjava se prvih 50 pitanja):

#### **Način ocenjivanja**

a) svaki tačan odgovor                      1 bod

NUPS će odrediti i delegirati odgovorna lica za pregled testova.

Polaznici su uspešno položili ispit ako ostvare:

- minimum ocenu 6 (60%) na testu koji sadrži 50 pitanja.

Cena obuke za dopunsku obuku je 450 eura u dinarskoj protivvrednosti, po prodajnom kursu Eurobank, bespovratno u slučaju sprečenosti pohađanja, osim u slučaju bolesti i privremene onesposobljenosti za rad. Na navedene cene se obračunava i dodaje PDV.

Cena ispita dopunske obuke, zajedno sa izradom potvrde o pohađanom programu i položenom ispitu, je 100 eura u dinarskoj protivvrednosti, bespovratno, po prodajnom kursu Eurobank. Na navedenu cenu se obračunava i dodaje PDV.

Sve uplate je moguće izvršiti na račun pravno povezanog lica NUPS, 250-1230000725091-13 kod Eurobank banke.

## Internet-web edukativni program stručne obuke za procenu nepokretnosti

Internet-web edukativni program vam je dostupna uvek, 24h dnevno, u okviru datog programskog roka. Potreban Vam je samo računar i pristup internetu gde ste preko pretraživača već u „svojoj učionici“. Dovoljno je da polaznik raspolaže uobičajenim PC računom, „Chrome“ internet pretraživačem kao i pristupom internetu od čije brzine i zavisi brzina učitavanja edukativnog materijala.

Svaki prijavljeni polaznik dobija svoj username i password i sa tim identifikacionim podacima se prijavljuje na web site edukativnog programa i ima rok da uspešno odsluša sve MODULE u predviđenom trajanju edukativnog programa.

Na web site-u, koji je organizovan na srpskom jeziku i latiničnom pismu, su postavljena predavanja organizovana u module kao u priloženom rasporedu.

Imate mogućnost da preuzmete prezentacije, dodatnu literaturu, dopunske grafikone, tabele i slično, da odgledate predavanje i uradite test koji postoji nakon svakog modula, ili uputite pitanje putem email na [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs) u vezi bilo kojeg dela edukativnog programa.

Testovi su koncipirani na izboru jednog tačnog odgovora od više ponuđenih, a test se smatra uspešno urađenim ako je više od 60% tačnih odgovora na data pitanja. Za svaki test imate mogućnost izrade u dva pokušaja. Svi testovi su slučajno generisana pitanja iz baze u slučajnom rasporedu te je svaki jedinstven i različit u svakom pokušaju. Tek uspešno završen test Vam dopušta prelazak na sledeći modul. Rezultati testa ne utiču na završnu ocenu, ali je uslov izlaska na završni ispit.

Preporuka je da se materijal za određeni modul prethodno pročita i držite ga dostupnim za vreme on-line praćenja modula.

**NAPOMENA:** Organizator zadržava pravo izmene dinamike održavanja edukativnog programa kao i *izmene predavača u slučaju naplaniranih i nepredviđenih situacija*

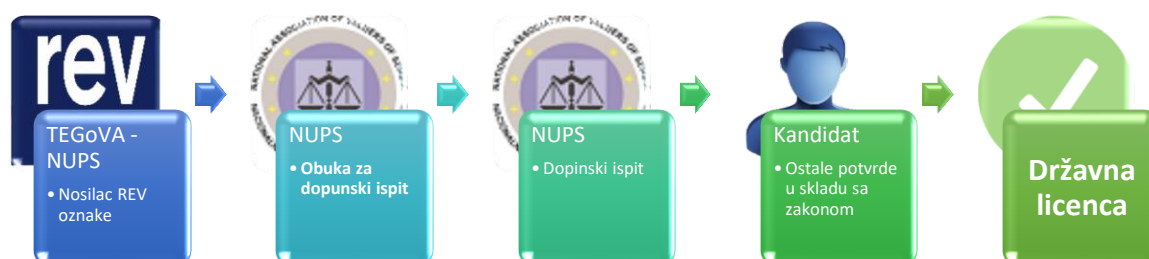


## Informacija o putanji za sticanje TEGoVA statusa REV (Recognized European Valuer)

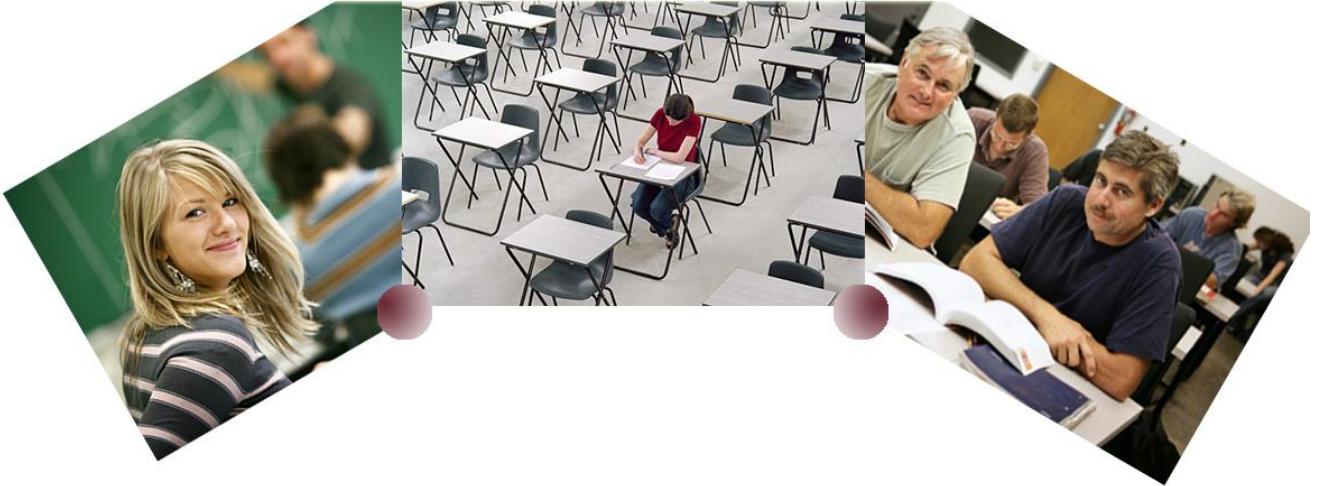


Pohađanje edukativnog programa relevantnog za procene nekretnina koji je koncipiran u skladu sa MER (Minimum educational requirements –TEGoVA) i polaganje ispita je jedan od uslova potrebnih za ispunjavanje kriterijuma za dobijanje REV oznake.

## Informacija o putanji za sticanje Državne licence



# Vodič za ispit Exam guide



**Stručna obuka za procenitelje nekretnina**

**-kao jedan od uslova za sticanje licence koju izdaje Ministarstvo finansija-**



## UVOD

Sastavni deo stručne obuke za procenitelje nekretnina, pri Nacionalnom Udruženju Procenitelja Srbije (NUPS), je ispit koji ima za cilj proveru stečenog znanja iz celokupne materije obuhvaćene ovom stručnom obukom. NUPS organizuje stručnu obuku putem weba. Ispit sprovodi ispitna komisija NUPSa.

Udruženje zadržava pravo izmene uslova održavanja nastave, zadržava pravo da promeni način ocenjivanja ili strukturu ispita. Ovo predstavlja samo uputstvo za polaganje ispita, a strukturu testova i način ocenjivanja određuje Ispitna Komisija.

## TERMINI ISPITA

Datum polaganja ispita se utvrđuje u zavisnosti od dinamike sprovođenja stručne obuke, broja kandidata i drugih uslova, a sekretarijat NUPS-a je zadužen za usklađivanje termina održavanja ispita. Informacija o datumima ispita se nalazi na website NUPS-a, na linku:

<https://procenitelji.org.rs/edukacija/termini-ispita-testiranja-i-intervjua-kompetentnosti/>

Zainteresovani kandidati šalju Sekretarijatu NUPS-a zahtev-prijavu za izazak na ispit, i to putem emaila na adresu : [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs)

## PRIJAVA ISPITA

Ispit se prijavljuje putem email-a na adresu [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs) najkasnije dve nedelje pre datuma ispita. Potrebno je elektronskim putem dostaviti ime i prezime kandidata kao i naziv i podatke uplatioca troškova ispita.

## ISPUNJENJE USLOVA ZA IZLAZAK NA ISPIT

Kandidat može polagati ispit ukoliko je ispunio sledeće:

- Svi učesnici stručne obuke koja se održava u učionici moraju imati ispunjen uslov od 90% prisutnosti na planiranoj nastavi, koja se meri kao % od ukupnog fonda školskih časova u trajanju od po 45 min predviđenih obukom; Ukoliko je kandidat pohađao obuku putem interneta (on-line) uslov izlaska na ispit su uspešno završeni svi testovi na kraju svih modula;
- Da je kandidat dostavio sekretarijatu NUPS-a ispitne radove – Izveštaj o proceni nekretnina, u zahtevanom roku i formatizovan na zahtevani način, pri čemu je predmet procene bilo koja nekretnina koja nije stambena nekretnina, i za čiju procenu su primenjena sva tri pristupa u proceni: tržišni, prihodovni i troškovni pristup odnosno u drugom radu procena zemljišta namenjenog izgradnji-razvoju (bilo sa ili bez objekta) primena rezidualne metode.
- Da je kandidat izmirio obaveze po pitanju članarine, ako je član NUPS-a;



- Da je kandidat izmirio obaveze po pitanju pohađanja stručne obuke;
- Da je kandidat izmirio obaveze po pitanju troškova održavanja ispita;
- Da je kandidat dostavio Sekretarijatu NUPS-a svojeručno potpisane sve neophodne Izjave (Prijavni formular sa pravilima ponašanja na ispitu i odricanjem od odgovornosti, a za učesnike preko interneta i Pravila i uslovi korišćenja web sajta )

Kandidat ima pravo da povuče podnetu prijavu za ispit najkasnije 10 dana pre održavanja pismenog dela ispita, u kom slučaju uplaćeni iznos za polaganje ispita mu se priznaje u narednih godinu dana, računajući od datuma ispita za koji je povukao podnetu prijavu i uplatio iznos za pohađanje ispita.

U slučaju da kandidat nije mogao da prisustvuje pismenom delu ispita i/ili usmenom delu ispita iz naročito opravdanih razloga (bolest, smrtni slučaj i sl.) , uplaćeni iznos za polaganje ispita mu se priznaje u narednih godinu dana računajući od datuma ispita na kojem nije prisustvovao iz pomenutih razloga.

Ukoliko kandidat ne dođe na ispit, a podnetu prijavu nije povukao, uplaćeni iznos za polaganje ispita se ne vraća kandidatu.

Završni ispit stručne obuke čine:

- a) Usmena odbrana Izveštaja o proceni nekretnine dostavljenog sekretarijatu NUPS-a u predviđenom roku i odgovarajućem formatu;
- b) Pismeni deo ispita (test od 80 pitanja + 2 zadatka)

Usmeni deo ispita traje maksimalno do 60 minuta. Pismeni deo ispita traje ukupno 100 minuta.

Ispit nadzire dežurni koji je ovlašćen od strane NUPS-a. Dežurni na ispitu mora da vodi računa o trajanju pismenog i usmenog dela ispita. Prekoračenje vremena trajanja pismenog ispita (100 minuta) nije dozvoljeno.

Na usmenom delu ispita, dežurni će najkasnije 10 minuta pre isteka 60 minuta ući u prostoriju za ispitivanje, i najaviti kraj usmenog ispita. Nakon isteka 60 minuta, dežurni ulazi u prostoriju za ispitivanje i zahvaljuje se kandidatu na učešću.

## PROTOKOL PISMENOG DELA ISPITA

- Kandidati se moraju pojaviti minimum 20 minuta pre početka pismenog dela ispita. Onog trenutka kada se nađu u ispitnoj prostoriji svi kandidati podležu pravilima ponašanja tokom ispita. Za izuzetne okolnosti, koje su van kontrole kandidata (npr. zaustavljen saobraćaj zbog udesa, štrajkova i sl.) prihvata se maksimum 15 minuta kašnjenja, odnosno kandidat u takvim slučajevima mora doći najkasnije 5 minuta pre početka pismenog dela ispita. Nakon toga kandidat ne može da pristupi prostoriji za polaganje pismenog dela ispita.
- Pismeni deo ispita sadrži test od 80 pitanja i 2 zadatka za proveru znanja. Za odgovaranje na pitanja iz testa i rešavanje 2 zadatka predviđeno je 100 minuta. Vreme predviđeno za pismeni ispit je fiksno. Nema mogućnosti produženja.
- Neposredno pre početka ispita kandidati dobijaju koverat koji sadrži: Postavka pitanja – test i šablon za unos odgovora; dva blanko papira A4 formata za rešavanje zadataka.
- Broj bodova na testu sa pitanjima i broj bodova koje nosi svaki zadatak mora biti vidno naznačeno.
- Kandidati će na testu – u „Obrascu odgovora“ plavim/crnim mastilom ili hemijskom olovkom obeležiti kružić za koji veruju da je tačan odgovor za pripadajuće pitanje
- Zadaci se rešavaju na papirima A4 formata koje su kandidati dobili u koverti, neposredno pre ispita. Prilikom rešavanja zadataka, kandidat mora da prikaže postupak rešavanja zadatka kao i rešenje zadatka. Tok postupka rešavanja zadataka mora biti čitak i pregledan.
- Kandidati sami raspoređuju vreme koje im je na raspolaganju za odgovaranje na pitanja na testu i za rešavanje zadataka. Jedan od načina na koji mogu rasporediti vreme je da na testu posvete po 1 minut za svako pitanje i 10 minuta za svaki zadatak, što ukupno čini 100 minuta.
- Zabranjeno je pričati sa drugim kandidatima tokom ispita. U slučaju da kandidat priča sa drugim kandidatima oduzeće mu se rad.
- Rešenja zadataka se mogu pisati isključivo na datim praznim papirima koji će biti dostavljeni u koverti. Odgovori na pitanja se unose u šablon odgovora koji se takođe nalazi u koverti.
- Nije dozvoljena upotreba bilo kojih stručnih tekstova i materijala tokom ispita.
- Zabranjeno je koristiti mobilni telefon ili bilo koji drugi električni uređaj.
- Zabranjeno je pušiti tokom ispita.
- Zabranjeno je napustiti ispitnu prostoriju tokom trajanja ispita.
- Ako učesnik ima pitanje potrebno je da traži dozvolu i mora postaviti pitanje glasno. Objašnjenje je za sve učesnike.
- Kada dežurni objavi da je ispit počeo, kandidati mogu otvoriti kovertu sa ispitnim pitanjima, izvršiti proveru sadržaja koverte i prijaviti dežurnom eventualne nedostatke i viškove. Nakon toga kandidati započinju rad na ispit.

- Na ispit je potrebno poneti hemijsku olovku, penkalo ili flomaster, lični indentifikacioni dokument sa slikom radi utvrđivanja identiteta od strane dežurnog, kalkulator.

Formular za obeležavanje tačnih odgovora delimično popunjen:

NUPS - NAVS

IME / NAME: \_\_\_\_\_

PREZIME / FORENAME: \_\_\_\_\_

DATUM / DATE: \_\_\_\_\_

POTPIS / SIGNATURE: \_\_\_\_\_

**- PROCENA VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI -  
- REAL ESTATE VALUATION -  
- Obrazac odgovora - Grading form -**

**NAPOMENA / NOTE**

- Popuniti tamnim mastilom krug koji smatrate najprikladnijim odgovorom za svako pitanje
- Svaka pitanja imaju samo jedan tačan i kompletan odgovor
- Fill with black ink the circles representing the best answer you consider for each question
- All questions have only one correct and complete answer.

1	<input checked="" type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	26	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	51	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	76	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
2	<input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	27	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	52	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	77	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
3	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input checked="" type="radio"/> D <input type="radio"/> E	28	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	53	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	78	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
4	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input checked="" type="radio"/> D <input type="radio"/> E	29	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	54	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	79	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
5	<input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	30	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	55	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	80	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
6	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input checked="" type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	31	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	56	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	81	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
7	<input checked="" type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	32	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	57	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	82	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
8	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input checked="" type="radio"/> D <input type="radio"/> E	33	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	58	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	83	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
9	<input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	34	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	59	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	84	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
10	<input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	35	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	60	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	85	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
11	<input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	36	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	61	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	86	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
12	<input checked="" type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	37	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	62	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	87	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
13	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input checked="" type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	38	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	63	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	88	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
14	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input checked="" type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	39	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	64	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	89	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
15	<input checked="" type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	40	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	65	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	90	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
16	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input checked="" type="radio"/> D <input type="radio"/> E	41	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	66	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	91	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
17	<input type="radio"/> A <input checked="" type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	42	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	67	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	92	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
18	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input checked="" type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	43	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	68	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	93	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
19	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	44	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	69	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	94	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
20	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	45	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	70	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	95	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
21	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	46	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	71	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	96	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
22	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	47	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	72	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	97	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
23	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	48	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	73	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	98	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
24	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	49	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	74	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	99	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E
25	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	50	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	75	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E	100	<input type="radio"/> A <input type="radio"/> B <input type="radio"/> C <input type="radio"/> D <input type="radio"/> E

## PROTOKOL USMENOG DELA ISPITA

Članove ispitne komisije imenuje UO NUPS.

Usmeni deo ispita traje maksimalno 60 minuta. Kandidati prezentuju Izveštaje o proceni i odgovaraju na pitanja ispitne komisije, pojedinačno.

Najmanje dva člana ispitne komisije su nosioci međunarodno prepoznatog sertifikata u oblasti procena nekretnina i licencirani procenitelji. Komisija ima minimum 3 člana. Ostali članovi ispitne komisije mogu biti stručnjaci iz relevantnih oblasti za procenu nekretnina tj. oblasti koje su obuhvaćene stručnom obukom, a koje je imenovao UO NUPS.

Za usmenu odbranu rada kandidat mora da samostalno pripremi Izveštaje o proceni nekretnine, bez grupnog rada, kao i da je samostalno uradio celu procenu.

Izveštaj o proceni nekretnine treba da bude dostavljen na email NUPS-a [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs) do datuma ustanovljenog dinamikom održavanja stručne obuke o čemu sekretarijat NUPS-a obaveštava svakog kandidata.

Izveštaj o proceni polaznik formatizuje u PDF format pod nazivom:

FINALNO\_ime\_prezime\_str obuk \_datum ispitnog roka\_Rad1 (primer 20\_06\_2018)

Dokument ne sme biti veći od 15MB, svi prateći elementi, prilozi, fotografije i tabele moraju biti sadržani u njemu. Dokumenta koja budu dostavljana posebno ili naknadno neće biti uzeta u obzir.

Usmena odbrana rada traje orijentaciono od 30 do 60 minuta.

Na usmenu odbranu rada kandidat donosi po dva odštampana i svojeručno potpisana primerka finalne verzije Izveštaja o proceni nekretnine, koju je prethodno dostavio sekretarijatu NUPS-a. Nije dozvoljeno donošenje verzije rada koja je korigovana u međuvremenu.

Predmet procene biraju kandidati, u skladu sa prethodno navedenim u ovom protokolu, s tim da odabrana nekretnina mora da bude takva da kod prvog rada polaznik može primeniti sva tri pristupa proceni:

- komparativni pristup
- prinosni pristup (i to metodu direktne kapitalizacije i metodu diskontovanih novčanih tokova)
- troškovni pristup, metodu zamene

bez obzira što u praksi možda neki od tih pristupa nisu prikladni za primenu za izabrani tip nekretnine ili stanje na tržištu ili svrhu procene

Predmet procene može biti na primer poslovna zgrada, ili poslovni prostor ili lokal, ili hotel, ili industrijski objekat, ili skladišni objekat, ali predmet procene ne može biti stambeni objekat ili stan u zgradi za kolektivno stanovanje.

Kod drugog rada vrši se procena zemljišta namenjenog izgradnji-razvoju (bilo sa ili bez objekta) uz primenu rezidualne metode.

Za svaki pojedinačni ispitni dan, članovi komisije između sebe biraju predsednika komisije i člana komisije koji će voditi zapisnik tokom usmene odbrane ispitnog rada – Izveštaja o proceni nekretnine.

Komisija će biti usmerena na sledeća pitanja:

- a) Da li je polaznik sam uradio procenu vrednosti i samostalno sastavio Izveštaj procene i da li je Izveštaj urađen u skladu sa napred navedenim pravilima za izradu izveštaja; kao i na samu usmenu prezentaciju Izveštaja o proceni
- b) Da li je polaznik primenio materijal sa stručne obuke i da li pokazuje prosuđivanje i razmatranje svih relevantnih činjenica, inputa, pretpostavki i analiza na kojima se zasniva donošenje zaključka o procenjenoj vrednosti predmetne nekretnine, kao i da li je ovladao osnovnim veštinama i znanjima za sprovođenje postupka procene od početka do kraja, u skladu sa Nacionalnim standardima procene (i/ili u skladu sa Evropskim standardima procene za kandidate iz inostranstva koji su na putanji ka sticanju REV profesionalne oznake).
- c) Da li je Izveštaj izveden u skladu sa Nacionalnim standardima procene (i/ili u skladu sa Evropskim standardima procene za kandidate iz inostranstva koji su na putanji ka sticanju REV profesionalne oznake) koji su obrađeni na stručnoj obuci
- d) Da li kandidat poznaje normative etičkog kodeksa koji je sastavni deo Nacionalnih standarda procene (i/ili Evropskih standarda procene za kandidate iz inostranstva koji su na putanji ka sticanju REV profesionalne oznake).

Nakon završetka usmene odbrane rada kandidat napušta prostorije NUPS-a bez zadržavanja, a rezultat ispita se saopštava putem e-maila.

## ***KLJUČ ZA OCENJIVANJE PISMENOG DELA ISPITA***

Svaki tačan odgovor na pitanja iz testa nose po 1 bod. Maksimalni broj bodova je 80.

U celosti tačno rešen zadatak može nositi od 1 do 15 bodova.

Maksimalni broj bodova koji se ukupno može postići na zadacima je 20. Maksimalni broj bodova se može postići samo ako su dva zadatka u celosti tačno rešena, sa jasno i čitko prikazanim postupkom rešavanja.

Svaki zadatak na pismenom ispitu će imati označen broj bodova koji se može maksimalno postići.

## **KLJUČ ZA OCENJIVANJE USMENOG DELA ISPITA**

Na kraju usmene odbrane, nakon što kandidat napusti prostorije u kojima se odvijao usmeni deo ispita, komisija pristupa ocenjivanju kandidata, po definisanom formularu, upisujući ocenu u naznačene rubrike i rukovodeći se Izveštajem o proceni, prezentacijom i usmenom odbranom rada od strane kandidata.

U slučaju gde izveštaji kandidata veoma liče jedan na drugi, ili u slučaju da je kandidat prepisao tekst iz pojedinačnih poglavlja „Case study“ primerka Izveštaja o proceni koji čini materijal na stručnoj obuci, ispitna komisija može da odluči, zavisno od stepena i obima sličnosti po poglavljima izveštaja, da ne prihvati ispitne radove tih kandidata, odnosno da ponovo izađu na usmeni deo ispita u narednom ispitnom roku, i dostave u potpunosti samostalno pripremljene Izveštaje o proceni. Komisija ima pravo da ukaže na prekršaj etičkog kodeksa.

Ispitna komisija, ukoliko smatra da je potrebno, može dati komentar u vezi stručnog znanja kandidata, u pismenom obliku, u predviđenoj rubrici formulara za polaganje usmenog dela, i komisija nije u obavezi da taj komentar dostavlja kandidatu.

Izrada Izveštaja o proceni nekretnine i prezentacija se ocenjuju na osnovu sledećeg ključa:

Ime i Prezime

KURS "PROCENA NEPOKRETNOSTI" - KLJUČ ZA OCENJIVANJE IZVEŠTAJA

Datum:

IZVEŠTAJ	maksimalni broj bodova po radu	ostvaren broj bodova 1. rad	ostvaren broj bodova 2. rad
<b>1. REZIME IZVEŠTAJA I OPŠTI PODACI</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.1 Predmet procene, delokrug rada, obim izveštaja, datum procene, osnova za procenjivanje, svrha izveštaja, pretpostavke i ograničenja, standardi u proceni	10		
<b>2. TRŽIŠNA ANALIZA</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.1. Opis tržišta	2		
2.2. Konkurentna ponuda	3		
2.3. Analiza potražnje	3		
2.4. Tržišni balans	3		
2.5. Profesionalni uvid u javni registar	4		
<b>3. TEHNIČKI OPIS NEPOKRETNOSTI</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.1. Pravni status	3		
3.2. Zemljište i infrastruktura	5		
3.3. Objekti	5		
3.4. Lokacija. Opis zone	5		
<b>4. HIGHEST AND BEST USE - Najbolja i najefikasnija upotreba</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4.1. Najbolja i najefikasnija upotreba	9		
<b>5. PROCENA NEPOKRETNOSTI</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.1. Procena zemljišta i opremanja zemljišta	10		
5.2. Pristup proceni (troškovni, prihodovni, tržišni, rekonsilijacija iznosa, mišljenje procenitelja)	33		
<b>6. IZGLED IZVEŠTAJA</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
6.1. Sadržaj izveštaja, terminologija	2		
6.2. Dodaci (skice, fotografije, ostalo)	3		
<b>I IZRADA IZVEŠTAJA ( 1+2+3+4+5+6 )</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II BODOVI ZA PREZENTACIJU IZVEŠTAJA</b>	<b>0-100</b>		
<b>ISPITNA KOMISIJA</b>	<b>Potpis</b>		
1. Predsednik -			
2. Član -			
3. Član -			

FINALNA OCENA NA ZAVRŠNOM ISPITU STRUČNE OBUKE „PROCENA VREDNOSTI NEKRETNINA“

Polaznici su uspešno položili završni ispit ako ostvare:

- minimalnu ocenu 6 tj. 60% tačnih odgovora na testu koji sadrži 80 pitanja,
- minimalnu ocenu 6 tj. 60% od ukupnog broja bodova koji se mogu postići na rešavanju zadataka,
- minimalnu ocenu 6 tj. 60% za izradu Izveštaja procene za svaki od izveštaja,
- minimalnu ocenu 6 tj. 60% na prezentaciji Izveštaja procene za svaki od izveštaja.

Finalna ocena se izračunava sabiranjem ostvarenih rezultata na svim segmentima, na sledeći način:

- 50% postignute ocene na pismenom delu ispita (pitanja iz testa + zadaci)
- 25% postignute prosečne ocene za izradu Izveštaja procene
- 25% postignute prosečne ocene za prezentaciju Izveštaja

Tablearni prikaz izračunavanja finalne ocene:

Ime i Prezime						Datum:		
KURS "PROCENA NEPOKRETNOSTI" - KLJUČ ZA IZRAČUNAVANJE UKUPNE OCENE								
	Maksimalni broj bodova po radu	Minimalni bodovi za uspešno polaganje po radu	Ostvareni broj bodova 1. rad	Ostvareni broj bodova 2.rad	Učešće u ukupnoj oceni (prosek dva rada)	OCENA PO SEGMENTIMA	Napomena	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=((3+4)/2)*(5)	(7)	
I IZRADA IZVEŠTAJA ( 1+2+3+4+5+6 )	100	60	0	0	25%	0		
II BODOVI ZA PREZENTACIJU IZVEŠTAJA	100	60	0	0	25%	0		
	Maksimalni broj bodova	Minimalni bodovi za uspešno polaganje	Ostvareni broj bodova		Učešće u ukupnoj oceni			
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)*(5)		
III BODOVI ZA PISMENI ISPIT (IIIa + IIIb)	100	60	0		50%	0		
IIIa. BODOVI ZA IZRADU TESTA	80	48	0					
IIIb. BODOVI ZA IZRADU ZADATAKA	20	12	0					
UKUPNA OCENA ( I + II + III )	100	60				0		
OCENA ( ISKAZANA NA SKALI OD 1-10 )						0,0		

Ispitna komisija će odrediti i delegirati odgovorna lica za pregled pisanih testova i rešenja zadataka.

NUPS zadržava pravo izmene uslova iz ovog protokola, i u tom slučaju će kandidati biti obavešteni o svim izmenama koje mogu biti u domenu:

- Broja pitanja na testu i maksimalnog broja bodova koji se može ostvariti na testu;
- Broja zadataka i maksimalnog broja bodova koji se mogu ostvariti na zadacima;



- Vreme trajanja izrade pismenog dela ispita;
- Vreme trajanja usmene odbrane Izveštaja o proceni;
- Ostalih uslova iz ovog protokola;

## **PRIMEDBE NA PROTOKOL VOĐENJA ISPITA**

Nakon prijema rezultata ispita, kandidat može tražiti uvid u svoj ocenjeni rad:

- Pismeni deo, test - šablon koji je kandidat zaokruživao i šablon sa tačnim odgovorima
- Pismeni deo, zadaci - postupak rešavanja zadataka koji je prikazao kandidat na papirima A4 formata koje je dobio na ispitu i ocenjivanje zadataka u roku od 10 dana od datuma prijema rezultata. Primedba dostavljena nakon ovog roka neće biti razmatrana. Kandidat može izvršiti uvid u svoj rad u prostorijama NUPSa.

Kandidat nema pravo uvida u ključ za ocenjivanje izrade Izveštaja i prezentacija sa Usmenog dela ispita.

Zahtev za uvid kandidat šalje sekretarijatu na email [office@procenitelji.org.rs](mailto:office@procenitelji.org.rs) , a sekretarijat je dužan da mu odgovori u roku od 48 sati i nakon toga, u roku od 10 dana da mu omogući uvid u rezultate ispita.

Kandidati imaju pravo na podnošenje primedbi, uvažavajući sledeća pravila:

- Kandidat ne može podnositi primedbu jednostavno zato što se ne slaže sa ostvarenom ocenom i odlukom ispitne komisije o finalnoj oceni na završnom ispitu stručne obuke.
- Primedba kandidata može da se podnese zbog načina vođenja završnog ispita i NUPS će prihvatiti primedbu samo ako postoji verovatnoća da je došlo do nepostupanja prema Protkolu za vođenje ispita.
- Primedba se može odnositi samo na administrativna i proceduralna postupanja.

Upravni odbor NUPS-a razmatra primedbu. Ukoliko se ispostavi da je bilo administrativnih i/ili proceduralnih propusta prilikom vođenja ispita, kandidatu se ne može odobriti prolaznost na ispitu već mu se odobrava novi izlazak na ispit bez naknade. Nakon odluke UO NUPS, kandidat više nema pravo primedbi u okviru internog postupka.

## **POSTUPAK PODNOŠENJA PRIMEDBI**

Prilikom razmatranja kandidata da li da dostavi primedbe, potrebno je uzeti u obzir sledeće:

- Da li je kandidat jasno i čitko rešavao zadatke, prikazivajući svaki korak u procesu rešavanja?
- Da li je kandidat popunjavao šablon uz test pitanja na način kako je to opisano u ovom Protokolu?
- Da li je ispitni rad dostavio u zahtevanom formatu i sadržaju, da li je odabran predmet procene u skladu sa smernicama koje stoje u Protokolu za vođenje ispita i da li ga je pripremio u skladu sa materijalom koji je prezentovan tokom obuke?
- Da li je kandidat prezentovao Izveštaj o proceni u okviru vremena koji je predviđen za to?

- Da li je kandidat tokom prezentacije i usmene odbrane rada odgovorao članovima komisije na jasan i nedvosmslen način, argumentovano činjenicama, i fokusirano na predmet procene i Izveštaj o proceni koji je predmet odbrane?
- Da li su pitanja koja su postavljali članovi ispitne komisije relevantna za procene nekretnina?
- Da li je usmeni deo ispita protekao u skladu sa Protokolom o vođenju ispita?

Osvrtanjem na gore navedena pitanja možda će kandidat imati u vidu da postoji potreba za daljim usavršavanjem i praktičnim radom na procenama nekretnina.

Ako i nakon razmatranja gore navedenog, kandidat želi da dostavi primedbu, potrebno je da sledi sledeće korake:

- Da popuni Formular za primedbe i uplati iznos od 100 eur u dinarskoj protivvrednosti (nijedna treća strana ne može podneti primedbe u ime kandidata).
- Detaljno, u ne više od 1000 reči, navesti razloge za postavljanje primedbi. U ovoj fazi nije dozvoljeno podnošenje bilo kakve dodatne dokumentacije kojom podržavate svoje primedbe niti je dozvoljeno bilo kakav komentar ili dokazivanje trećih lica.
- Potrebno je biti jasan i precizan u obrazlaganju primedbi.

Upravni odbor NUPS-a će dostaviti primedbe kandidata članovima ispitne komisije da se izjasne po pitanju tih primedbi. Nakon izjašnjanja članova ispitne komisije, Upravni odbor NUPS-a će doneti odluku o prihvatanju ili odbacivanju primedbi kandidata.

Ukupan proces odlučivanja može trajati do 40 dana od datuma prijema primedbi u Sekretarijatu NUPS do datuma donošenja odluke UO NUPS.

U slučaju odbijanja primedbi, Sekretarijat NUPS-a će dostaviti kandidatu obrazloženje Upravnog odbora NUPS-a.

U slučaju da su primedbe prihvaćene od strane Upravnog odbora NUPS, poništavaju se rezultati ispita i kandidatu se omogućava ponovni izlazak na ispit bez naknade, a ispitni rok će se organizovati ne kasnije od 3 meseca od datuma donošenja odluke Upravnog odbora NUPS-a. Iznos koji je uplaćen za procesovanje primedbe (100 eur u dinarskoj protivvrednosti) se vraća kandidatu, a kandidat više nema pravo dostavljanja primedbi na sledećim ispitnim rokovima koje bude pohađao.

**Nacionalno Udruženje Procenitelja Srbije**

**2021      REFERENC LISTA – Edukativni program**

**2009**

ApsolutArh  
DELTA REAL ESTATE d.o.o.  
Dipos d.o.o.  
Dunav osiguranje a.d.o.  
EFG Property Services  
Građevinski fakultet u Beogradu  
NLB srbija d.o.o  
SHM Smith Hodgkinson  
Stan Inženjering doo

**2011**

Baker Tilly WB revizija d.o.o. Beograd  
BDO Business Advisory  
Council Of Europe Office in Belgrade  
Delta Generali Osiguranje, Beograd  
DMK & Associates VAO d.o.o.  
ENERGOPROJEKT ENTEL a.d.  
Fakultet organizacionih nauka  
Fimaks d.o.o.  
Forton International d.o.o.  
KPMG  
LB-REV DOO  
MONET DOO  
PricewaterhouseCoopers Consulting d.o.o.  
Spikon  
Z-Sting

**2012**

Banca Intesa  
Bdo  
BINOM  
CVP Centar za veštačenja i procene doo  
KPMG  
LB rev  
Min.Odbrane  
PA Abacus  
Proconing  
Prvi osnovni sud u Beogradu  
YU MILAND

**2013**

Atelje Mitrović  
DATA INVESTMENT DOO  
DIJ-AUDIT  
Dreamy d.o.o.  
HYPO Alpe-Adria Bank  
IBM Consult d.o.o.  
INVEKON GRADNJA DOO Beograd  
Ministarstvo odbrane

NAI atrium  
NLB Montenegrobanka a.d. Podgorica  
PricewaterhouseCoopers Consulting d.o.o.  
Pro Building  
ProBulding  
Vojvođanska banka AD  
ZANE BH d.o.o.

#### 2014

Agencija za veštačenje M Tomin  
Alpha Banka Srbija AD  
DANOS AND ASSOCIATES d.o.o.  
DATA INVESTMENT DOO  
Gradevinski fakultet  
Jvp Vode Vojvodine  
NLB Montenegrobanka a.d. Podgorica  
SILA PROJEKT DOO

#### 2015

Alpha Bank Srbija A. D.  
Appraisal Associates and Consultants d.o.o.  
ARCHISTAR d.o.o.  
AT PROJEKT agencija za veštacenje  
Biznis-invest  
CUP  
CVP Centar za veštačenja i procene doo  
DANOS AND ASSOCIATES d.o.o.  
Dunav osiguranje a.d.o.  
Ekspertize  
Fimaks d.o.o.  
Grubišić nekretnine  
Hypo Alpe-Adria-Bank a.d. Beograd  
Hypo Group Alpe Adria AG  
IEF doo  
KPMG d.o.o. Beograd

#### 2015

MIG a.d.  
Min Odbrane  
Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja Crne Gore  
Normal Company  
PIN-projekt d.o.o.  
Solidity Real Estate doo  
TIHOMAR NEKRETNINE d.o.o.  
Vision Consulting d.o.o.  
Vojvođanska banka a.d.

#### 2016

Adventis Real estate Management d.o.o.  
Anđelić plast d.o.o.  
BDO Business Advisory d.o.o.

Conceptim doo  
Credit Agricole Serbia  
Fimaks d.o.o.  
Gradski zavod za veštačenja  
Građevinski radovi d.o.o.  
Heta Real Estate d.o.o.  
HLB Montenegro  
IEF  
Institut za preduzetništvo i ekonomski razvoj  
KPMG d.o.o. Beograd  
Mentor consulting doo  
PricewaterhouseCoopers Savjetovanje d.o.o.  
PRO - GRAD  
Procena doo  
PROCENA ING doo  
TIHOMAR NEKRETNINE d.o.o.  
Uprava za imovinu  
VB Leasing doo Beograd  
Vision Consulting  
Westproperties

**2017**

Agencija Olimpija Uzice  
AMT Inženjering  
ANAKVADRAT DOO NIŠ  
ARHITOP DOO  
Auditor, revizorska kuća  
Centralna banka Crne Gore  
CeSTRA d.o.o.  
Confluence Property Management doo  
Credit Agricole Novi Sad  
Ekspertize i procene doo  
Expert d.o.o.  
Fimaks d.o.o.  
Fineks doo  
GLOBING d.o.o.  
Gradski zavod za veštačenja  
ING EKSPERT PROCENE DOO  
Institut za ekonomiku i finansije  
ISLERO GROUP DOO ČAČAK  
KAĆA LAZAREVIĆ NEKRETNINE  
KONSPRO Kanjiža  
LOVĆEN OSIGURANJE AD  
Modern Building Concept d.o.o.  
Penef inženjering” doo  
Procena doo  
Prostor d.o.o. Sarajevo  
REGULATORNO TELO ZA ELEKTRONSKE MEDIJE  
TIHOMAR NEKRETNINE d.o.o.

Trikon  
VPS DOO Beograd

**2018**

BANCA INTESA AD BEOGRAD  
Biznis Invest 2006 DOO  
Bolton doo  
Brian Lack and Company  
Centar za konstrukcije d.o.o.  
CRH (Srbija) doo  
Ekonomski institut AD  
Ekspertteam and Consulting  
Energy concept doo  
Expert stil doo  
FIDEA  
IBW Strategy doo  
J & S doo  
Kreston MDM Revizija doo  
MDM Mining d.o.o.  
NADA SPASENOVIC PR SYMBOL00 BEOGRAD  
NIS a.d. Novi Sad  
NLB ad Podgorica  
PD "Centar Promet" DOO  
Piraeus banka ad Beograd  
PRO - GRAD  
S - Inženjering Crvenka  
SAV Gradnja doo  
Skala B doo Beograd  
Slobodanka Ristić PR Kragujevac  
Sofitel Oditor. Doo Beograd  
TCF  
VD.com  
VPS DOO Beograd

**2019**

Addiko banka AD  
ARHITOP DOO  
Crnogorska komercijalna banka AD Podgorica  
Erste banka AD Podgorica  
F Inženjering doo Kotor  
Grad Kragujevac  
Identiqa doo  
NLB Banka dd Sarajevo  
OD IMMOBH REAL ESTATE CONSULTING  
OD Procjenitelj valuations & smart solutions  
REAM doo Podgorica  
Sarufu doo  
STRATUM Studio za građevinsko projektovanje  
Uprava za nekretnine  
ZGTR KONAK KRALJEVO

**2020**

„Adventis Real estate Management“ d.o.o.  
Adriatic Appraisal  
Agencija za stečaj "Marinković"

Arsenijevic i sinovi  
BG ARH D.O.O. BEOGRAD-VRAČAR  
Čelebić doo  
Credit Agricola banka Srbija a.d. Novi Sad  
D.O.O. „Procjena“  
DOO „BILTON“  
Kancelarija za ekonomsko finansijsko veštačenje  
Slobodan Vasić PR  
Kancelarija za veštačenje i stečaj i nekretnine  
Andreja Božić PR  
Mentor concept doo  
MILOŠ BAKIĆ PR STEČAJNI UPRAVNIK  
Ministarsvo finansija  
NIS ad Novi Sad  
PARNAS d.o.o.  
PricewaterhouseCoopers Consulting d.o.o.  
Program doo  
Vision Consulting d.o.o.