

ПРЕПОРУКЕ

ИЗРАДА И ПРЕЗЕНТАЦИЈА ИЗВЕШТАЈА О ПРОЦЕНИ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

На основу досадашњег искуства из примене Правилника о садржају и начину полагања и оцењивања испита за стицање звања лиценцирани проценитељ („Службени гласник РС”, број 55/17), а у циљу унапређења професије проценитеља вредности непокретности, кандидатима за полагање испита за стицање звања лиценцирани проценитељ, као и лиценцираним проценитељима, имајући у виду Националне стандарде, кодекс етике и правила професионалног понашања, приликом израде и презентације извештаја о процени вредности непокретности (у даљем тексту: извештај) Стручни одбор препоручује следеће:

- Извештај мора бити у потпуности у складу са Националним стандардом за процену вредности 4 (НСП 4)
- Испитиваче на испиту треба посматрати као клијенте (или одговорна лица банке која на основу извештаја могу потраживати, односно одобравати значајна финансијска средства) који су ангажовали лиценцираног проценитеља, који су лиценцираном проценитељу платили накнаду за извештај и којима од тог извештаја зависи пословна или животна одлука, која захтева значајна финансијска средства. С тим у вези, клијенти односно запослени банке надлежни за контролу процена вредности непокретности имају пуно право да знају како сте дошли до коначне процене, односно имају пуно право да захтевају да им образложите сваку ставку (реченицу, цифру и сл) из вашег извештаја.
- Треба да владате својим извештајем тј. треба да знате да објасните сваку реченицу, податак, цифру и извор информација у извештају, односно зашто се наведено налази у извештају. Податке који нису поткрепљени аргументацијом не треба наводити у извештају.
- Приликом израде извештаја поставите се у улогу вашег клијента, тј. немојте „оптерећивати” извештај информацијама које нису у сврху крајњег резултата, односно која нису релевантна за конкретног клијента (нпр. ако је клијент банка поставља се питање да ли је потребно да се опширно описује макроекономска ситуација у Републици Србији – у наведеном случају можда је довољан краћи преглед макроекономске ситуације)
- У извештају, односно приликом презентације истог, треба избегавати личне афинитете (нпр. ја волим станове у приземљу па их зато више вреднујем или нпр. нисам радио пројекцију на максималну заузетост парцеле јер ја не волим када је парцела максимално заузета (више волим да има зеленила) и сл)

- Наводите изворе података за изјаве и бројке у вашем извештају, јер тиме штитите и клијента и себе (нпр. није спорно да сте до неких података дошли неформалним путем тј. кроз разговор са нпр. конкретним агентима за продају некретнина, само је потребно да се то и наведе у извештају као извор одређених података). Извори података треба да буду транспарентни (избегавати формулације „подаци са тржишта”, „дисконтна стопа преузета са тржишта”, „подаци о цени изградње добијени од клијента” и сл) тј. потребно је навести извор, односно критички одмерити поузданост употребљене информације.
- Оглашене цене могу бити прихватљиве само у комбинацији са подацима о оствареним трансакцијама. Посебан нагласак треба да буде на обради локалног тржишта непокретности у смислу односа понуде и тражње, броја остварених трансакција, тржишне активности, ликвидности и сл.
- Објасните како сте дошли до одређених закључака (нпр. није довољно само да се напише да је урађена анализа тржишта и да се дошло до одређеног закључка, већ треба да се опише како је урађена анализа тржишта)
- Проценитељ не треба да некритички само преузима информације из литературе и користи их у процени без разумевања и могућности да касније образложи коришћене информације – просто реферисање на извор информација није довољна аргументација
- На крају, пре слања клијенту или за испит обавезно урадити логичку, граматичку и рачунску контролу целог извештаја, као и проверити да ли су странице извештаја нумерисане