

## ПРИМЕРИ ПИТАЊА ЗА ИСПИТ ЗА СТИЦАЊЕ ЗВАЊА ЛИЦЕНЦИРАНИ ПРОЦЕНИТЕЉ

НАПОМЕНА: Овај списак је дат само у циљу додатног усмеравања пажње кандидата на научне области и теме које су од значаја за вршење професије проценитеља вредности непокретности и ни у ком случају не ограничава Стручни одбор да на испиту постави и друга питања или на други начин утврди знање кандидата, поступајући у складу са важећом правном регулативом у овој области.

- 1) „Цена која би била добијена за продају имовине или плаћена за пренос обавезе у редовној трансакцији између учесника на тржишту на датум одмеравања.” Цитирана реченица представља:
- 2) Вредност коју непокретност има за конкретно идентификовано лице у сврху индивидуалне инвестиције, сопственог власништва или пословања, представља:
- 3) Износ до кога се може доћи продајом непокретности када је продавац, из било ког разлога, под притиском у коме се од њега тражи да отуђи непокретност под условима који не одговарају дефиницији тржишне вредности, представља:
- 4) Вредност у случају алтернативне употребе:
- 5) Шта је/није потребно када се процена подуговара са другим проценитељем:
- 6) Датуми у извештају о процени:
- 7) Процена вредности за сврху финансијског извештавања:
- 8) Тржишна закупнина дефинише се као:
- 9) У случају да се процењује вредност непокретности која је под закупом, може бити потребно направити претпоставку да детаљним испитивањем финансијског статуса закупца неће бити утврђене чињенице које могу утицати на мишљење о вредности. Проценитељ би ово питање коментарисао и образложио као:
- 10) У случају када је проценитељ добио инструкцију да претпостави да је непокретност предмет процене испражњења од лица и ствари иако је у стварности дата у закуп, проценитељ би ово питање коментарисао и образложио као:
- 11) Тржишна вредност је:
- 12) Када је проценитељ ангажован да изврши процену вредности непокретности за коју унапред зна да неће бити у сагласности са Националним стандардима за процену вредности непокретности, проценитељ је дужан да:

- 13) Вредност непокретности у случају принудне продаје је:
- 14) Инспекција непокретности обично подразумева:
- 15) Најбоља и најисплативија употреба непокретности је она која:
- 16) Вредност у случају алтернативне употребе подразумева:
- 17) Национални стандарди и кодекс етике базирани су на стандардима издатим од стране:
- 18) Основни типови амортизације који су присутни приликом примене трошковног метода су:
- 19) Да ли код примене резидуалног метода профит инвеститора може да се прикаже у корелацији са укупном вредношћу будућег објекта:
- 20) Главни начини спровођења процене путем примене трошковног метода су:
- 21) Приликом пројекције готовинског тока за пословну непокретност (у коју се не инвестирају додатна средства) протоком времена трошак осигурања непокретности би требало:
- 22) Уколико проценитељ за потребе израде процене вредности подуговара треће лице (проценитеља помоћника или стручњака из одређене области) потребно је да:
- 23) Уколико приликом инспекције непокретности проценитељ открије да су приликом изградње објекта коришћене штетне и опасне материје, неопходно је да:
- 24) Инспекција било које кровне површине, површине изнад надстрешнице или простора изнад спуштених плафона:
- 25) Приликом процене вредности непокретности методом дисконтовања новчаних токова, у нето оперативни приход не сме ући:
- 26) Уколико је мера фер вредности класификована као ниво 3, извештај би требало да обухвати и неколико додатних захтева, као што су:
- 27) Из ког разлога се обично у складу са МСФИ ради расподела процењене вредности на земљиште и објекте који се налазе на земљишту:
- 28) Уколико кредитор захтева да у извештају о процени буду наведени трошкови поновне градње објекта, проценитељ је дужан да:

- 29) Приликом израде процене вредности за потребе обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана следећи фактори морају, између осталог, бити узети у обзир:
- 30) Претпоставке и специјалне претпоставке везане за процену вредности непокретности у сврхе обезбеђења кредита треба навести у условима ангажовања. Оне ће се (између осталог) најчешће односити на:
- 31) Код процене вредности хотела, у циљу утврђивања нето садашње вредности, проценитељ треба да изврши дисконтовање:
- 32) Код процене вредности комерцијалних непокретности које генеришу приходе, трошак менаџмента се сматра:
- 33) У складу са законима Републике Србије, да ли грађевинска дозвола за неизграђени објекат може слободно да се прометује између учесника на тржишту:
- 34) Тржишна вредност је по дефиницији:
- 35) Термин топографија места се односи на:
- 36) За кога је корисно постојање стандарда о процени вредности непокретности:
- 37) Са тачке гледишта инвеститора, најважнији елемент који утиче на вредност инвестиционе непокретности је:
- 38) Која амортизација се примењује код трошковне методе:
- 39) За који тип непокретности се најчешће, као примарни приступ процени, примењује приносни приступ:
- 40) Инспекција непокретности:
- 41) Методе процене вредности:
- 42) Износи који се налазе у извештају о процени вредности:
- 43) Шта је „цена“:
- 44) Сврха процене:
- 45) Подаци и информације у извештају о процени:
- 46) Код анализе тржишне вредности хотела, јединица за поређење је:

- 47) Приоритетна метода процене вредности неизграђеног грађевинског земљишта је:
- 48) Препоручена метода процене вредности неизграђеног грађевинског земљишта, у случају да нема адекватних компаратива је:
- 49) Компаративна метода:
- 50) Израз „вредност” у извештају о процени:
- 51) Скелетни систем градње подразумева:
- 52) „Зид завеса” је:
- 53) Разлика између трошкова репродукције и трошкова замене је:
- 54) Носећи зидови се праве од:
- 55) Критеријуми најбоље и најисплативије употребе су:
- 56) Ликвидност се може дефинисати као:
- 57) Анализа тржишта за потребе процене вредности непокретности узима у обзир:
- 58) Инспекција непокретности, између осталог, захтева:
- 59) Најважнији чинилац у коначном избору стопе капитализације приликом процене тржишне вредности био би:
- 60) Одговорност лиценцираног проценитеља може бити:
- 61) Дисконтна стопа, у односу на безризичну стопу је:
- 62) Код процене инвестиционе вредности непокретности које генеришу приход од пословања везаног за конкретну непокретност, дисконтна стопа се обично одређује:
- 63) Будући да сигурност процењене вредности зависи и од квалитета коришћених података, проценитељ обично мора да провери сваки извор и датум тих података:
- 64) У пројекцији будућих новчаних токова (ДНТ метода), пожељно је узети у обзир трендове кретања цена/закупнина, односно тржишне циклусе:
- 65) Тржишна вредност непокретности одражава:
- 66) Који су основни економски чиниоци који одређују тржишну вредност непокретности:

- 67) Када је непокретност под закупом који је потписан под условима нижим од тржишних, при чему је уговор потписан без могућности раскида, проценитељ би требало:
- 68) Формула за израчунавање дисконтног фактора:
- 69) Нето садашња вредност је:
- 70) Колико фаза има истраживачки процес:
- 71) Уколико за дату локацију није издата грађевинска дозвола или урађено идејно решење, потребно је да проценитељ:
- 72) Како се најчешће проверавају резултати добијени резидуалним методом:
- 73) Висока ризичност пројекта који је претпостављен у резидуалном методу биће праћена калкулисањем:
- 74) Приликом процене вредности хотела, како се дефинише „Average daily rate” (просечна дневна стопа):
- 75) Основ вредности представља:
- 76) Под којим све од следећих услова треба применити тржишни приступ:
- 77) Фер вредност је:
- 78) Усклађеност рачуноводственог извештавања са МСФИ стандардима подразумева:
- 79) Основи вредновања су:
- 80) Инвестициона вредност представља:
- 81) Шта значи да проценитељ пружа професионалну услугу о процени вредности непокретне имовине:
- 82) Приликом израде извештаја о процени вредности временски след датума процене, извештаја и инспекције може бити:
- 83) Услови ангажовања могу бити:
- 84) Уколико се од стране наручиоца процене захтева да проценитељ вредности непокретности изврши процену вредности на основи која није у складу са Националним стандардима:

- 85) Израда извештаја о процени вредности грађевинског земљишта када се претпостављају параметри изградње другачији од оних који су тренутно важећи:
- 86) DOMех представља:
- 87) Које врсте непокретности обухвата индекс DOMех:
- 88) DOMех је индекс који је заснован на оствареним ценама у промету:
- 89) Под нееластичном понудом као једном од карактеристика тржишта непокретности се подразумева:
- 90) Пад цена на тржишту непокретности је најчешће проузрокован због:
- 91) Који извор се користи за добијање информације о просечној цени станова (новоградње) у Србији:
- 92) Која је сврха истраживања тржишта:
- 93) Непокретност у смислу Закона о промету непокретности представља:
- 94) Према Закону о проценитељима вредности непокретности у којем од наведених случајева није обавезно ангажовање лиценцираног проценитеља:
- 95) Према Закону о проценитељима вредности непокретности ко проверава усаглашеност рада лиценцираног проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике:
- 96) Имајући у виду Закон о проценитељима вредности непокретности, да ли лиценцирани проценитељ са пребивалиштем у Новом Саду сме да врши процену вредности непокретности у Врању:
- 97) Лиценцирани проценитељ је дужан да извештај о процени и коришћену документацију или доказе о коришћеној документацији чува:
- 98) У контексту Закона о проценитељима вредности непокретности, Дисциплинска комисија је тело које формира:
- 99) Одредбе Закона о проценитељима вредности непокретности примењују се на процене вредности непокретности које се врше за потребе:
- 100) Које непокретности се уписује у катастар непокретности:
- 101) Која су начела катастра непокретности:

- 102) Врсте уписа у катастар непокретности јесу:
- 103) Предбележба:
- 104) Забележба:
- 105) Странке у поступку уписа непокретности у катастар непокретности су:
- 106) Ко одлучује у првом степену у поступку уписа у катастар непокретности:
- 107) Упис уговорне хипотеке врши се на захтев:
- 108) Катастар непокретности је:
- 109) Лист непокретности се састоји из следећих листова:
- 110) Врста права на земљишту у контексту листа Б листа непокретности може бити:
- 111) У ком листу листа непокретности се налазе подаци о објектима и носиоцима права на њима:
- 112) Лифтови, степенице, ходници као делови стамбени зграде представљају:
- 113) Да ли и под којим условима сувласник може располагати својим уделом (нпр. продати свој сувласнички удео):
- 114) За послове редовног управљања (редовне поправке) имовином (непокретност) у сусвојини:
- 115) За послове ванредног управљања (располагање, промена намене) имовином (непокретност) у сусвојини:
- 116) Када више лица имају право сусвојине на неподељеној ствари:
- 117) Сувласници споразумно одређују начин деобе ствари, а у случају да се не може постићи споразум, одлучује:
- 118) Стварна службеност заснива се:
- 119) Право службености:
- 120) Право сусвојине уписује се:
- 121) Право својине на непокретности, на основу правног посла се стиче:

122) Хипотеку на идеалном делу непокретне ствари у сусвојини власник идеалног дела заснива:

123) Плодоуживање:

124) Право власника једне непокретности да на одређени начин користи суседну непокретност или да захтева од власника суседне непокретности да се уздржи од одређеног понашања представља:

125) Како се стиче стварна службеност:

126) Право својине на непокретности се:

127) Савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине:

128) Окупација непокретности:

129) Право својине је:

130) Сусвојина је:

131) Код заједничке својине удели заједничара:

132) Заједничка својина:

133) На заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају:

134) Стварна службеност је:

135) Титулари права својине на непокретностима:

136) На заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају:

137) Својина према Уставу:

138) Право својине на непокретности може да се упише као:

139) Право својине на посебном делу зграде може постојати на:

140) Шта представља индекс заузетости парцеле:

141) Шта представља индекс изграђености парцеле:

142) Инвеститор, према Закону о планирању и изградњи, је:



- 143) Изградња објекта:
- 144) Инвестиционо одржавање је:
- 145) Текуће (редовно) одржавање објекта је:
- 146) Према Закону о планирању и изградњи, финансијер је:
- 147) Шта од наведеног јесте површина јавне намене:
- 148) Урбанистички пројекат представља:
- 149) Који докуменат техничке документације се израђује за добијање употребне дозволе:
- 150) Грађевинска линија је:
- 151) Део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу представља:
- 152) Регулациона линија:
- 153) Бруто развијена грађевинска површина:
- 154) Нето развијена грађевинска површина је Законом о планирању и изградњи дефинисана као:
- 155) Информација о локацији садржи:
- 156) Локацијски услови су:
- 157) Локацијски услови се издају:
- 158) Грађевинско земљиште је:
- 159) Грађевинско земљиште може бити:
- 160) Грађевинско подручје је:
- 161) Грађевинска парцела је:
- 162) Грађевински комплекс:
- 163) Главни пројекат се на основу Закона о планирању и изградњи:

- 164) Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави:
- 165) Доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са Законом о планирању и изградњи, подноси се:
- 166) Грађевинску дозволу за изградњу објекта планиране висине 70 метара у надлежности је:
- 167) Грађевинска дозвола престаје да важи ако се:
- 168) Идејни пројекат се израђује за потребе:
- 169) Генерални урбанистички план се доноси за насељено место које је седиште јединице локалне самоуправе:
- 170) Урбанистички пројекат, пројекти препарцелације и парцелације, представљају:
- 171) Енергетски разреди према правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда:
- 172) Стамбена зграда је:
- 173) Породична кућа је:
- 174) Стамбено-пословна зграда је:
- 175) Стамбена зграда је самостална употребна целина коју сачињава склоп просторних јединица:
- 176) Једнособан стан према структури има следеће просторе и просторије:
- 177) Димензије собе према Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова:
- 178) Посебни део зграде јесте:
- 179) Најсадржајнији план у погледу нивоа урбанистичке разраде одређене површине је:
- 180) Која врста права на земљишту омогућава изградњу:
- 181) Намена земљишта је:
- 182) Обухват плана је:

- 183) Хипотека настаје уписом у надлежни регистар непокретности, на основу:
- 184) Власник и после настанка хипотеке има право да:
- 185) Када престаје хипотека:
- 186) Хипотека:
- 187) Стечај и закуп непокретности:
- 188) Обвезник пореза на пренос апсолутних права код преноса права својине на непокретностима је:
- 189) Према Закону о порезима на имовину, основица пореза на пренос апсолутних права, код купопродаје непокретности, је:
- 190) Према Закону о порезу на додату вредност, стопа пореза на купопродају стамбених објеката износи:
- 191) Према Закону о порезу на додату вредност, стопа пореза на купопродају пословних објеката износи:
- 192) Три призната приступа или методе процене су:
- 193) Процењена вредност непокретности износи 100.000 евра, трошкови оглашавања су 1%, агенцијска провизија је 3%, порез на пренос апсолутних права 2,5%. У наведеном примеру, лиценцирани проценитељ ће исказати процењену тржишну вредност непокретности у износу од:
- 194) Инспекција непокретности:
- 195) Шта одражава ниво ризичности инвестиције:
- 196) Која од наведених тврдњи је тачна у случају процена вредности за потребе обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана:
- 197) Трошкови трансакције приликом процене тржишне вредности непокретности:
- 198) Приликом примене компаративне методе, проценитељ не би требало да првенствено користи податке о компаративним непокретностима који се заснивају на:
- 199) Процена вредности неизграђеног грађевинског земљишта се обично врши применом:
- 200) Дисконтна стопа је:

- 201) Дисконтна стопа као параметар се користи:
- 202) Стопа капитализације се у проценитељској пракси користи:
- 203) Подаци који се у проценитељској пракси добијају из реализованих тржишних трансакција укључују:
- 204) Дати индикацију тржишне вредности локала који остварује нето месечни приход од 200 евра. Као упоредну трансакцију идентификован је локал сличних локацијских и техничких карактеристика, а различите површине, који остварује закупнину од 1.000 евра годишње, а који је недавно прометован по цени од 20.000 евра. Процена вредности предметног локала износи:
- 205) Дати индикацију тржишне вредности локала који тренутно остварује нето годишњи приход од 10.000 евра, а за који се очекује да ће закупнина континуирано расти по стопи од 2% годишње. Као упоредну трансакцију идентификован је локал сличних локацијских и техничких карактеристика, а различите површине, који остварује стабилну закупнину без очекиваног раста у износу од 2.000 евра годишње, а који је недавно прометован по цени од 20.000 евра. Процена вредности предметног локала износи:
- 206) Нето новчани ток по основу прихода од закупа који је пројектован да бележи континуиран линеаран пад од 1,5% годишње, могуће је проценити приносним приступом:
- 207) У циљу поређења понуђених кредитних услова различитих пословних банака, најмеродавнија је:
- 208) Шта представља „брuto површина за издавање” код пословних/канцеларијских зграда (енг. „GLA” односно „Gross Leasable Area”):
- 209) Код примене резидуалног метода, који од следећих рација се примењује за потребе исказивања профита инвеститора:
- 210) Процењена тржишна вредност непокретности од стране проценитеља је 150.000 евра, процењено умањење вредности како би се исказала вредност непокретности у случају принудне продаје је 30% од тржишне вредности, а сама непокретност је оптерећена хипотеком која обезбеђује пласман од 20.000 евра. Колика је вредност непокретности у случају принудне продаје:
- 211) Тестирање основних инсталација од стране проценитеља у објекту који је предмет процене:
- 212) Околности у којима проценитељ користи метод директне капитализације подразумевају:

213) Уколико приликом процене тржног центра (методом дисконтовања новчаних токова) који има фиксни годишњи нето оперативни приход од 1.000.000 евра као дисконтну стопу применимо стопу од 10% која је уједно једнака интерној стопи приноса, утврђена нето садашња вредност новчаног тока ће бити:

214) Специјализоване непокретности се у начелу не сматрају подесним за обезбеђење при давању зајма. Процена ове врсте непокретности као обезбеђења за пласман се мора базирати и на процени њихове вредности:

215) Када се најчешће користи трошковни метод:

216) Годишњи принос од закупа непокретности је 11,76%. Колики је период за који се враћа инвестиција у ту непокретност:

217) Поступање проценитеља у случају кад проценитељ није компетентан да установи физичко стање зграде:

218) Приоритетни приступ за процену вредности пољопривредног земљишта је:

219) У случају процене непокретности приносним приступом, методом капитализације прихода јединог објекта на парцели, вредност вишка неизграђеног и неискоришћеног земљишта:

220) Ризик у инвестицији приликом улагања у непокретности у односу на ризик улагања у државне обвезнице (у државама са стабилном економијом):

221) Трошковна метода се најчешће примењује код процене:

222) Код трошковне методе земљиште се:

223) Овера уговора о купопродаји непокретности у слободном промету врши се:

224) Која од наведених процедура је обавезна приликом вршења процене:

225) Услови ангажовања:

226) Садржина извештаја о процени вредности непокретности:

227) Износ доприноса за грађевинско земљиште намењеног за изградњу производних објеката:

228) Коришћење формуле  $T_v = P (m^2) \times \text{цена градње} \times F_l \times F_{kr} \times F_{kv} \times F_u \times F_i \times F_{rr}$  (фактори локације, корисне површине, за пословне објекте, квалитета, усклађености, изграђености и понуде/потражње) код трошковне методе:

- 229) Који критеријуми поређења су од примарног значаја у процени пословне зграде са канцеларијама и више закупаца
- 230) Власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди:
- 231) Фер вредности се употребљавати за сврху:
- 232) Да ли процена вредности непокретности мора бити професионално урађена узимајући у обзир све расположиве податке, тако да се добијени резултат може одбранити у случају било каквог оспоравања:
- 233) За процену тржишне вредности бензинске пумпе, потребно је применити следећу методологију:
- 234) Спољна или економска застарелост је:
- 235) Када приходи у новчаном току расту по правилу је:
- 236) Једна од основних претпоставки методе директне капитализације је:
- 237) Пребијање прихода, расхода, имовине и обавеза, у финансијским извештајима привредног друштва:
- 238) Шта је инвестициона непокретност:
- 239) Која од следећих комерцијалних непокретности би требало да има најнижу стопу приноса:
- 240) Удео промета стамбених објеката (станава и кућа) у укупном промету непокретности у Републици Србији је:
- 241) Ко врши евиденцију свих непокретности у Републици Србији:
- 242) База података катастра непокретности нарочито садржи податке о:
- 243) Правни основ за настанак сусвојине је:
- 244) Савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем:
- 245) Савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине:
- 246) Сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички удео, дужан је да га претходно понуди на продају:

- 247) Изградња објекта јесте:
- 248) Грађење:
- 249) Адаптација је:
- 250) Реконструкција:
- 251) Санација је:
- 252) Енергетски разреди према правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда:
- 253) Да ли се може прометовати право коришћења парцеле:
- 254) Хипотека обухвата непокретност, и то:
- 255) Хипотекарни поверилац може да захтева да своје доспело потраживање намири:
- 256) Порез на додату вредност (ПДВ) приликом купопродаје пословних простора износи:
- 257) За процену специјализованих непокретности које се ретко или никада не продају на тржишту, осим кроз продају привредних субјеката или субјеката чији су део, првенствено се користи:
- 258) Проценитељ за потребе израде процене тржишне вредности може користити специјалне претпоставке попут:
- 259) Које од следећих категорија представљају категорије непокретности које могу бити понуђене као обезбеђење кредитног пласмана:
- 260) Дисконтну стопу добијамо:
- 261) У примени метода директне капитализације:
- 262) LTV („Loan to Value”) рацио представља:
- 263) Проценитељ би могао бити ангажован да изврши контролу процене другог проценитеља у следећим ситуацијама:
- 264) Канцеларијска зграда се састоји од два простора који су у закупу. Оба простора имају површину од по  $1.000 \text{ m}^2$ . Површина заједничких просторија износи  $250 \text{ m}^2$ . Колики је „Add on” фактор, односно фактор додатног простора:

265) Ниска стопа приноса непокретности у нормалним тржишним условима обично резултира:

266) Банка даје хипотекарни кредит клијенту за куповину куће. Након куповине кућа ће бити у власништву клијента банке, а окућница (парцела) у праву коришћења клијента банке. На чему ће банка моћи да успостави хипотеку:

267) Процес процене представља:

268) Да би применио компаративни приступ, проценитељ мора:

269) Најбоља и најисплативија употреба неизграђеног грађевинског земљишта у градским срединама узима у обзир:

270) Датум процене и датум извештаја о процени вредности:

271) Непокретност је искоришћена у најбољој и најисплативијој мери када се употребљава тако:

272) Када су у питању непокретности, битно је утврдити:

273) Тржишна вредност наспрам нето трошкова замене:

274) Ако је упоредива непокретност лошија, прилагођавање цена је:

275) Без комплетне анализе тржишта, вредност непокретности која је процењена само на основу цене из продајне понуде је:

276) Укупан приход остварен од непокретности, са хипотетичком попуњеношћу закупцима од 100%, пре одбијања оперативних трошкова, зове се:

277) У оквиру оперативних трошкова, фиксни трошкови су они који:

278) Вредност у случају принудне продаје:

279) Угово о осигурању од професионалне одговорности лиценцираног проценитеља:

280) Специјализоване непокретности се у начелу:

281) У статистици, стандардна девијација скупа представља:

282) У статистици, која од наведених није мера централне тенденције:

283) У статистици, медијана скупа представља:



- 284) Који од наведених поступака није циљ статистичке анализе:
- 285) Ако је дат скуп следећих јединица: 2, 2, 3, 4 и 6, колико износи медијана:
- 286) Ако је дат скуп следећих јединица: 1, 2, 3, 1 и 3, колико износи средња вредност:
- 287) За низ бројева: 1, 3, 5, 8, 9, 10, медијана износи:
- 288) За низ бројева: 1, 3, 5, 8, 9, 10, аритметичка средина износи:
- 289) Медијана и средња вредност (аритметичка средина) су:
- 290) Шта је од наведеног квалитативна варијабла у случају процене вредности применом статистике:
- 291) У статистици, екстремне вредности одређеног скупа су:
- 292) Применом регресије у статистици добијамо:
- 293) Шта је „вредност“:
- 294) Шта је „непокретност“:
- 295) Шта је „тржиште“:
- 296) „Адекватан маркетинг“ у дефиницији тржишне вредности пре свега претпоставља:
- 297) Одговорност проценитеља:
- 298) Приликом идентификације непокретности, проценитељ треба да узме у обзир:
- 299) Рамовска конструкција и армирано-бетонска платна за укрућење:
- 300) Структурне или полуструктурне фасаде се обично примењују:
- 301) Уколико током поступка израде процене проценитељ посумња на проблем контаминације непокретности, односно њеног окружења, он:
- 302) За које податке у Извештају о процени вредности непокретности проценитељ може да гарантује под пуном материјалном и кривичном одговорношћу:
- 303) Да ли је обавеза проценитеља да коригује процењену вредност, уколико му одговорно лице банке, која је и крајњи корисник извештаја, предочи аргументацију због које процењена вредност није прихватљива:

304) Уколико наручилац процене наложи проценитељу да уради процену под специјалним претпоставкама, да ли је потребно анализирати оправданост таквих претпоставки:

305) Дисконтна стопа, у односу на интерну стопу повраћаја је:

306) Код процене тржишне вредности непокретности које генеришу приход од закупнине (више закупаца), дисконтна стопа се обично одређује:

307) Да ли се хипотека може успоставити на основу вредности која није „тржишна вредност“:

308) Да ли се хипотека може успоставити на тржишну вредност под специјалном претпоставком:

309) За процену вредности тржног центра који је попуњен 60%, потребно је применити следећу методологију:

310) За процену вредности хотела просечне годишње попуњености око 60%, потребно је применити следећу методологију:

311) Ако је резултат процене вредности индикован трошковним приступом значајно испод тржишних вредности, то може бити показатељ да су:

312) Стопа капитализације је по правилу нижа ако је:

313) Код резидуалног модела, главне ставке буџета за имплементацију пројекта су следеће:

314) Који је један од фактора који утиче на умањену вредност специјализованих непокретности:

315) Метод трошкова замене је:

316) Шта је обртна (turnover) закупнина:

317) Шта се амортизује приликом израде извештаја о процени вредности применом метода трошкова замене:

318) У анализирању тржишта непокретности се, између осталог, разматра:

319) Према подацима регистрованих купопродаја непокретности, удео промета пољопривредног земљишта у укупном промету непокретности у Републици Србији у 2018. години износио је:

- 320) Према подацима регистрованих купопродаја непокретности, удео промета пословног простора у укупном промету непокретности у Републици Србији у 2018. години износио је:
- 321) Према подацима регистрованих купопродаја, највећи удео у укупном обиму промета непокретности у Републици Србији у 2018. години имају:
- 322) Како се стиче право својине на непокретностима:
- 323) Предбележба је упис којим се:
- 324) Делови сувласника су одређени:
- 325) Физичко и правно лице које има право својине на непокретности има право:
- 326) Продавац може продати непокретност другом лицу, али не под повољнијим условима, ако се ималац права прече куповине коме је учињена понуда, не изјасни у року од:
- 327) Инвеститор јесте:
- 328) Информација о локацији:
- 329) Накнада за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, у случајевима ако је утврђен општи интерес на основу закона, плаћа се једнократно:
- 330) Пословна зграда је:
- 331) Пословни простор је:
- 332) Да ли би чињеница да се непокретност продаје у поступку стечаја требало да има утицај на процену тржишне вредности предметне непокретности
- 333) Код куповине новог стана (новоградње), која страна плаћа порез на пренос апсолутних права:
- 334) Ко је обвезник пореза на пренос апсолутних права и по којој стопи:
- 335) Кодекс етике обухвата следеће одговорности:
- 336) Износ накнаде за рад проценитеља:
- 337) Лиценцирани проценитељ је у претходној години имао само једног клијента, тако да је целокупан прошлогодишњи приход лиценцираног проценитеља примљен

од тог једног клијента. У јануару текуће године, тај исти клијент хоће да ангажује тог лиценцираног проценитеља. Лиценцирани проценитељ:

338) Услови сваког проценитељског задатка:

339) Проценитељ који у току свог рада дође у посед поверљивих информација:

340) Проценитељ треба да напомене у свом извештају о процени вредности да је укупан износ накнада које је био дужан да плати наручилац процене извештаја о процени вредности:

341) Да ли проценитељ сме да прихвати, било непосредно или посредно, накнаду, провизију или другу новчану или неновчану корист за коју би се могло разумно сматрати да представља сукоб интереса са наручиоцем процене или послодавцем:

342) Проценитељ је стекао лиценцу пре две године и 10 месеци. У свом досадашњем раду процењивао је искључиво стамбене објекте (куће и станове различите величине) компаративном методом (применом приступа директног упоређивања продајних цена). Потенцијални клијент је нашао контакт наведеног проценитеља у именику лиценцираних проценитеља и жели да га ангажује да процени велики шопинг мол. Проценитељ:

343) Проценитељ је запослен у друштву које се бави проценама. Добија задатак да изврши процену непокретности за наручиоца извештаја о процени вредности за кога до сада није радио, али који је у претходној години платио укупан износ накнада који износи 12 одсто укупног прихода тог друштва у којем је запослен проценитељ. Проценитељ:

344) Приликом израде процене вредности непокретности и осталих повезаних активности проценитељ:

345) Проценитељ се налази на интерној листи једне банке за коју, више година, ради процене у сврху закључења уговора о кредиту обезбеђених хипотеком. Банка шаље клијента (наручиоца процене) код тог проценитеља и кредитни саветник банке обавештава проценитеља да клијент треба да добије кредит и да је потребно да конкретна непокретност буде процењена на 50.000 евра. Проценитељ:

346) Лиценцирани проценитељ је дужан да се приликом израде процене вредности непокретности и повезаних активности:

347) Ко је дужан да се строго придржава кодекса етике:

348) Наручилац процене наручује процену вредности непокретности (пољопривредног земљишта) за потребе оставинског поступка. Проценитељ:

349) Проценитељ је дужан да своје послове обавља тако да не проузрокује штету:

350) Проценитељу се обратио клијент са захтевом да му се уради процена вредности непокретности (први пут) без инспекције (тзв. „десктоп” процена). Проценитељ:

351) Проценитељ је, посредно, прихватио накнаду за коју се разумно може сматрати да представља сукоб интереса са наручиоцем процене или послодавцем и о тој активности или сукобу интереса је претходно, у писменом облику, известио наручиоца процене или послодавца и од њих добио изричиту сагласност са том активношћу. Уколико би та активност довела до сукоба интереса између послодавца и наручиоца процене:

352) Проценитељ је у једној згради у последња два месеца процењивао три стана и у извештајима о процени та три стана вредност по квадратном метру је била у распону од 1.100 до 1.150 евра/ $m^2$ . Његов пријатељ који живи у тој згради и у чијем стану је проценитељ био више пута, моли тог проценитеља да му уради извештај о процени у коме ће квадратни метар вредети 1.100 евра/ $m^2$  јер му је то услов за добијање кредита. У описаној ситуацији, проценитељ:

353) Потенцијални клијент жели да ангажује проценитеља за процену земљишта на периферији града које је тренутно одређено као пољопривредно, уз услов да га процењује као градско грађевинско земљиште на коме је могуће градити стамбено-пословну зграду од 25 спратова, као и да дефинише проценитељу индекс заузетости парцеле и за то је спреман да плати накнаду проценитељу која је за 20% већа од уобичајене накнаде коју тај проценитељ наплаћује за ту врсту непокретности. Проценитељ:

354) Проценитеља жели да ангажује пријатељ за процену стана у којем је проценитељ био више пута (последњи пут недељу дана раније), уз захтев да му за сутра достави извештај о процени вредности имајући у виду да му хитно треба за потребе оставинског поступка. У описаној ситуацији, проценитељ:

355) Проценитељу се обратио клијент са захтевом да му се уради процена вредности непокретности коју је радио други проценитељ пре три године. Проценитељ:

356) Проценитељу се обратио клијент са захтевом да му се уради процена вредности непокретности коју је радио други проценитељ пре три године. Проценитељ:

СТРУЧНИ ОДБОР

4. март 2019. године