



## ОБАВЕШТЕЊЕ

Националним програмом за Србију – ИПА 2013 предвиђена је финансијска подршка Европске уније спровођењу активности које за циљ имају унапређење пословног окружења у Републици Србији. У вези са наведеним, потписан је уговор о услугама „Подршка Европске уније побољшању пословног окружења”, где је корисник уговора Министарство привреде. Предметни уговор обухвата 29 активности које су подељене у три компоненте.

У оквиру Компоненте 3 – Унапређивање процеса усвајања прописа и јавних политика, предвиђена је Активност 3.3.1 – Подршке за успостављање и рада радних група за спровођење ex-post анализе ефеката прописа, која за циљ има сагледавање стварних ефеката три прописа усвојена током 2017. године, која имају значајан утицај на пословно окружење. Министарство привреде је, у сарадњи са Републичким секретаријатом за јавне политике и Привредном комором Србије, изабрало три прописа за која је требало припремити ex-post анализе ефеката, међу којима је и Закон о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 117/17-др. закон).

Иначе, спровођење ex-post анализе ефеката јавних политика, односно прописа, прописана је Законом о планском систему Републике Србије („Службени гласник РС”, број 30/18), на основу којег је Влада донела Уредбу о методологији управљања јавним политикама, анализи ефеката јавних политика и прописа и садржају појединачних докумената јавних политика („Службени гласник РС”, број 8/19) којом су, између осталог, дефинисани кораци спровођења ex-post анализе ефеката прописа.

У складу са наведеним, Министарство финансија је образовало Радну групу за ex-post анализе ефеката Закона о проценитељима вредности непокретности, коју су чинили, поред представника Министарства финансија и представници Републичког секретаријата за јавне политике, Привредне коморе Србије, као и два екстерна консултанта.

Наведена Радна група је припремила Ex-post анализу ефеката Закона о проценитељима вредности непокретности, која се налази у наставку овог документа.

*Напомена:* У документу који је објављен 14. октобра 2019. године, уочена је грешка (на страни 14. документа) техничке природе која је овом приликом исправљена.

18. октобар 2019. године



## ПОДРШКА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ ПОБОЉШАЊУ ПОСЛОВНОГ ОКРУЖЕЊА

# EX POST АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА О ПРОЦЕНИТЕЉИМА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ (закључно са 31.07.2019)

### 1. УВОД

Кретања на тржишту непокретности могу знатно утицати на финансијски и реални сектор привреде. Неадекватно обезбеђени хипотекарни кредити били су један од узрочника светске финансијске кризе 2007–2008. године. Због тога адекватна процена вредности непокретности представља изузетно важан елемент у процесу праћења кредитног ризика, јер су пословне банке, коришћењем непокретности као средства обезбеђења кредита, директно изложене ризику промене њихових цена.

Пре доношења Закона о проценитељима вредности непокретности (у даљем тексту: Закон или ЗоПВН)<sup>1</sup> у Републици Србији нису постојали општеприхваћени национални стандарди за процену вредности непокретности. Поред тога струка проценитеља је била недовољно развијена и неуређена, што је доводило у питање поузданост процене колатерала. Значајан број проценитеља није поседовао одговарајућа знања из финансија, тржишта непокретности и других области релевантних за питања процене, такође није постојало обавезно стално стручно усавршавање, регулаторно тело одговорно за санкционисање непрофесионалног и неетичког поступања и сл. Такође, методологија процене вредности није имала правни основ, односно била је неодговарајућа. Информације о промету непокретности на тржишту биле су релативно оскудне, а приступ овим информацијама био је ограничен, што је утицало на квалитет и поузданост процене.

Како би се решили наведени проблеми крајем 2016. године усвојен је Закон о проценитељима вредности непокретности. Закон је ступио на снагу 6. јануара 2017. године, а примењује се од 6. јуна 2017. године. Тим законом је у Републици Србији по први пут уређено питање процене вредности непокретности и обавезност процене, као и стручне оспособљености лица која врше процену, односно услови за добијање лиценце за вршење процене вредности непокретности. Поред ове мере предузет је и низ других активности.

У складу са Законом о планском систему („Службени гласник РС”, број 8/19) и Уредбом о методологији управљања јавним политикама, анализи ефеката јавних политика

<sup>1</sup> „Службени гласник РС”, број 108/16 од 26. децембра 2016. године.



и прописа и садржају појединачних докумената јавних политика („Службени гласник РС”, број 8/19) Министарство финансија (у даљем тексту: Министарство) као орган у чијој је надлежности праћење спровођења прописа спровело је *ex post* анализу којом се *разматрају ефекти његовог спровођења и усклађеност тог прописа са новим јавним политикама*. Извештај представља *основ за израду нацрта, односно предлога измене прописа ради његовог унапређења*.

У документу се врши поређење постигнутих, са очекиваним резултатима, а пре свега очекиваним резултатима наведеним у извештају о спроведеној анализи ефеката, израђеним за потребе предлагања, тј. усвајања овог Закона.

Приликом израде анализе узети су у обзир и подзаконски акти који су донети на основу ЗоПВН, и то:

1. Правилник о континуираном професионалном усавршавању лиценцираних проценитеља („Службени гласник РС”, број 18/2019)
2. Правилник о стручној обуци за лиценциране проценитеље („Службени гласник РС”, број 18/2019)
3. Правилник о испиту за стицање звања лиценцирани проценитељ („Службени гласник РС”, број 63/2018)
4. Правилник о Националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља („Службени гласник РС”, број 70/2017)
5. Правилник о критеријумима за одређивање лакших и тежих неправилности у раду лиценцираног проценитеља вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 69/2017)
6. Правилник о износу обавезне чланарине коју акредитовано професионално удружење проценитеља наплаћује својим члановима („Службени гласник РС”, број 55/2017)
7. Правилник о поступку издавања, обнављања и одузимања лиценци за вршење процена вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 35/2017)

Поред наведених подзаконских аката у надлежности Министарства, Народна банка Србије (у даљем тексту: НБС) је по доношењу ЗоПВН донела Одлуку о садржају, роковима и начину достављања извештаја о проценама вредности непокретности које су предмет хипотеке и кредитима обезбеђеним хипотеком („Службени гласник РС”, број 55/2017).

### 1.1. Однос прописа са документима јавне политике

Доношење Закона и подзаконских аката представљали су интегрални део Стратегије о решавању проблематичних кредита,<sup>2</sup> којом је предвиђена обавеза Министарства да унапреди регулисање струке проценитеља непокретности, са циљем јачања експертизе, искуства, кредибилитета и интегритета ове струке, односно да унапреди прецизност процеса процене вредности непокретности, тако што ће поставити транспарентне критеријуме и стандарде за процену вредности, у складу са међународном најбољом праксом.

<sup>2</sup> <https://www.mfin.gov.rs/UserFiles/File/strategija%20krediti/2%20NPL%20Strategija%20%28srb%29.pdf>



**Нови документ јавне политике Програм за решавање проблематичних кредита<sup>3</sup> не предвиђа посебне активности који се односе на сам пропис – ЗоПВН, али се наводи да је потребно да реформе у овој области обухвате и измене Закона о судским вештацима (или нов закон који ће за предмет регулисања имати област судског вештачења) тако да се њима предвиди да лица која врше процене вредности непокретности у судским поступцима, поседују лиценцу за вршење процене вредности непокретности, коју издаје Министарство.**

Имплементација мера предвиђених Стратегијом дала је значајне резултате. Ниво проблематичних кредита значајно је смањен након доношења Стратегије. Износ проблематичних кредита смањен је у јуну 2019. године на најнижи ниво од 2008. године, откад се прати овај показатељ квалитета портфеља банака.

## 2. ЦИЉЕВИ ПРОПИСА

Општи циљ ЗоПВН је *повећање поузданости процене вредности колатерала.*

Посебан циљ ЗоПВН био је да уреди услове и начин вршења процена како би се утврдиле, пре свега, тржишне вредности непокретности и потребна стручна оспособљеност лица, установљавањем услова за добијање лиценце за вршење процене вредности непокретности. То подразумева увођење поузданих националних стандарда за процену вредности непокретности и обавезу сталног стручног усавршавања проценитеља и провера адекватности тих програма.

Наведени циљеви подразумевали су низ мера како би се пропис применио, односно како би се циљеви остварили.

## 3. ПРЕГЛЕД ОСНОВНИХ ПОКАЗАТЕЉА И ЦИЉНИХ ВРЕДНОСТИ

У овом делу приказујемо основне показатеље и циљне вредности и њихово остварење. Након две године примене ЗоПВН припремљен је извештај о праћењу/вредновању учинака Закона. Резултати закона могу се мерити низом индикатора показатеља, при чему се само ограничени број може довести у директну везу са применом решења предвиђених законом.

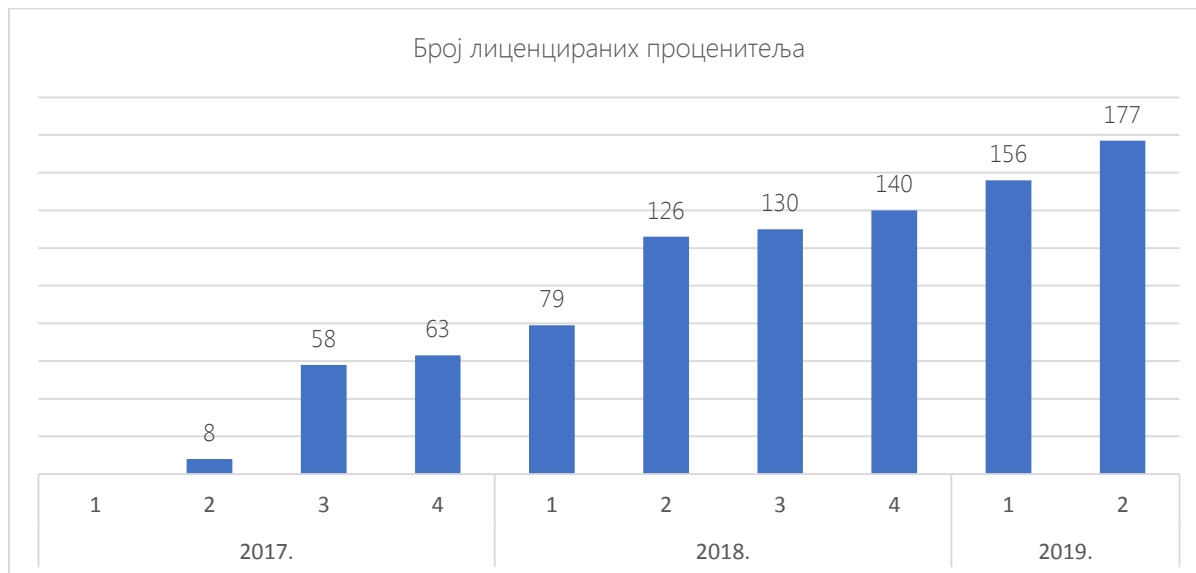
Поред једноставних показатеља који се односе на примену Закона – број лиценцираних проценитеља, број акредитованих удружења, број дисциплинских поступака, број спроведених обука, могуће је формирати низ индикатора који се односе на кредитну активност који су презентовани у овом извештају – *укупна вредност кредита обезбеђених непокретностима*. Поједини индикатори предвиђени анализом ефеката (укупан број процена вредности) нису формиран због непостојања уређеног начина њиховог прикупљања. Питање недостајућих показатеља разматрано је у налазима ex post анализе.

<sup>3</sup> „Службени гласник РС”, број 72/15.



### 3.1. Број лиценцираних проценитеља

По доношењу ЗоПВН проценитељи који су поседовали важећи сертификат за обављање послова проценитеља међународно признате стручне организације за проценитеље имали су могућност, у складу са чланом 48. Закона, да у року од 90 дана од дана почетка примене овог закона, поднесу захтев за издавање лиценце. Такође, истим чланом Закона је дата могућност лицима који су поседовали научно звање доктора наука и били уписани у регистар судских вештака одговарајуће струке Министарства правде у складу са одредбама Закона о судским вештацима са регистрованом ужом специјалношћу: „процена грађевинске вредности објеката, процена некретнина, процена вредности непокретности или процена вредности имовине, да такође поднесу захтев за издавање тзв. „нулте” лиценце. На крају, укупан број издатих тзв. „нултих” лиценци је био 63, што је омогућило бржу и ефикаснију примену ЗоПВН.



Закључно са 31.07.2019. године укупан број валидних лиценци је 179, док је укупан број издатих лиценци износио 182 (три лиценце су одузете од почетка примене ЗоПВН). Графикон приказује кретање укупног броја лиценцираних проценитеља на крају квартала. Први испит организован је у периоду од 22. јануара 2018. године до 10. фебруара 2018. године, што је омогућило повећање броја лиценцираних проценитеља. Иначе, током 2018. године, када су организована три испита, нових 77 проценитеља је стекло лиценцу, док је за прва два квартала текуће године тај број 37.

### 3.2. Број пријављених кандидата на испитима

Закључно са 31.07.2019. организована су укупно четири испита на којим је било пријављено (са потпуном документацијом) укупно 561 кандидат, од чега укупно 341 различитих кандидата (пошто су неки излазили на испит више пута, а неки су повлачили пријаве и нису излазили на испит).



### 3.3. Пролазност на испиту

Од укупно 341 различита кандидата који су у досадашња четири испитна рока пријављивали испит, укупно је положило 108 кандидата, односно једна трећина. Треба напоменути да један број кандидата, иако је био пријављен, није изашао на испит, тако да је пролазност већа у односу на наведени проценат.

Постоје различита виђења о потребном броју лиценцираних проценитеља на територији Републике Србије. Два екстремна виђења су да је постојећи број проценитеља довољан, док је према другом потребан број знатно већи (око 400 проценитеља). Тај број ће у великој мери зависити од решења која ће се примењивати на судске вештаке регистроване са ужом специјалношћу: „процена грађевинске вредности објеката, процена некретнина, процена вредности непокретности или процена вредности имовине”.

### 3.4. Број акредитованих удружења

Од почетка примене ЗоПВН (закључно са 31.07.2019) статус акредитованог удружења стекла су три правна лица. Више детаља о акредитованим удружењима предочено је у наредном делу.



### 3.5. Број организатора стручне обуке

Од почетка примене ЗоПВН, закључно са 31.07.2019, седам правних лица стекло је статус организатора стручне обуке (*Напомена*: у међувремену, током августа месеца, два организатора стручне обуке су избрисана из Именика организатора стручне обуке, тако да је тренутно у наведени Именик уписано пет организатора). Ова лица су поднела адекватну документацију на основу које је Стручни одбор дао позитивно мишљење тако да су они, решењем Министарства финансија, уписани у Именик организатора стручне обуке.



### 3.6. Број организатора континуираног професионалног усавршавања

Од почетка примене ЗоПВН, закључно са 31.07.2019, девет правних лица стекло је статус организатора континуираног професионалног усавршавања. Већина лица која врше стручну обуку нуде и услуге континуираног професионалног усавршавања, док постоје и лица који су уписани само у Именик организатора континуираног професионалног усавршавања. Сва три акредитована удружења врши услуге континуираног професионалног усавршавања, пошто је то један од услова да се удружење упише у Именик акредитованих удружења.





### 3.7. Буџет за примену Закона

Једно од питања *ex post* анализе је и *да ли су ангажовани ресурси били довољни за остварење резултата?* Годишње се у Буџету планирају средства у износу од девет милиона динара за потребе примене Закона. Ова средства служе, између осталог, за организовање испита, организовање седница Стручног одбора, накнаде за чланове Стручног одбора, израду лиценци итд. Према досадашњем искуству, наведена средства су довољна и задовољавају досадашње потребе за покрићем трошкова за примену Закона. Такође, показало се да је постојећи систем одржив. Наиме, приликом израде *ex ante* анализе, претпостављало се да ће три године од почетка примене број проценитеља бити између 250 и 400. Тај број омогућава да се на основу накнада финансирају потребне активности за спровођење прописа.

## 4. ОБЛАСТИ ПРИМЕНЕ

Примена ЗоПВН је обавезна у три области. Процена вредности израђена од стране лиценцираног проценитеља неопходна је за 1) закључења уговора о кредиту обезбеђених хипотеком и закључења других послова финансијских институција обезбеђених хипотеком; 2) утврђивања вредности непокретности у поступку стечаја, у складу са законом којим се уређује стечај и 3) продаје непокретности у поступку вансудског намирања, у складу са законом којим се уређује хипотека. У наставку је дат кратак приказ кретања у овим областима примене ЗоПВН.

У свим другим случајевима није обавезно да се процена вредности непокретности изради од стране лиценцираног проценитеља, али се очекује да ће и други учесници на тржишту препознати квалитет процена израђених од стране лиценцираних проценитеља и ангажовати их за процене вредности непокретности (информације са тржишта показују да се то већ дешава, у све већем броју случајева).

#### 4.1. Уговори о кредиту обезбеђени хипотеком

**У периоду након доношења Закона позитивна ситуација на тржишту непокретности довела је до раста тражње за стамбеним кредитима, а тиме и до тражње услуга проценитеља.** Према извештају НБС позитивни трендови се испољавају три године за редом, тако да то значајно утиче на број процена.<sup>4</sup> Графикон приказује растући тренд укупних потраживања пословних банака од становништва по основу стамбених кредита након усвајања ЗоПВН.

<sup>4</sup> НБС „Трендови у кредитној активности – Прво тромесечје 2019. године”





Извор: НБС

Од почетка примене ЗоПВН квартални износ новоодобрених стамбених кредита је релативно стабилан и износи око 20 млрд. динара. У првом тромесечју 2019. године је обим новоодобрених стамбених кредита (19,5 млрд динара) био већи за око 2% у односу на исти период прошле године, док је раст изражен у еврима нешто већи због ап्रेसијације динара. Пословне банке очекују раст тражње становништва за девизним стамбеним кредитима и током 2019. године.<sup>5</sup> На основу података НБС, месечно се одобри између 2.000 и 3.000 стамбених кредита.



Извор: НБС

Други сегмент ове области односи се на комерцијалне непокретности које се користе као средство обезбеђења (колатерал). За ову област нису доступни детаљни подаци, али се према подацима Републичког завода за статистику за 2018. годину, према којима је вредност изведених грађевинских радова на територији Србије у сталним ценама виша за 13,9% него у 2017. години, а вредност радова изведених на зградама за 18,1%, може извести закључак да је и овај сегмент тржишта, а последично и број извршених процена, увећан. Порастао је и укупан број издатих дозвола (5,5%), као и број издатих

5



дозвола за зграде (8,2%), али је благо смањен број издатих дозвола за остале грађевине (3,1%). У поређењу са 2017. годином, број издатих грађевинских дозвола за изградњу станова већи је за 9,8%, а укупна површина станова, према издатим дозволама, за 13,6%.

#### 4.2. Утврђивања вредности непокретности у поступку стечаја

Према Закону о стечају у поступку стечаја лице које врши процену непокретности мора бити лице које поседује лиценцу за вршење одговарајуће врсте процена у складу са ЗОПВН. Према прикупљеним информацијама, не постоје проблеми у примени овог прописа у погледу ангажовања проценитеља. Процене које израђују лиценцирани проценитељи су саставни део како унапред припремљених планова реорганизације, тако и обичних планова реорганизације и спровођења банкротства. С обзиром, да се процене које врше проценитељи за потребе стечајних поступака разликују, како према броју, тако и према вредности не постоји систематски начин прикупљања о извршеним проценама.

#### 4.3. Продаја непокретности у поступку вансудског намирења

Као што је већ наведено, процену вредности непокретности у поступку вансудског намирења, у складу са Законом о хипотеци, мора да врши лиценцирани проценитељ према ЗоПВН. И у случају продаја непокретности у поступку вансудског намирења не постоји систематски начин прикупљања података о извршеним проценама. Једно од потенцијалних решења је да се до ових података дође посредством акредитованих удружења које би анкетирале чланове о извршеним проценама у протеклом периоду.

## 5. БАЗЕ ПОДАТАКА ЗА ПОТРЕБЕ ПРОЦЕНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

ЗоПВН је уредио питање коришћења база података за потребе процене вредности непокретности, посебно наводећи базе НБС и Републичког геодетског завода (у даљем тексту: РГЗ). Ове базе омогућавају лиценцираним проценитељима укупан преглед свих типова трансакција, податке о стварно реализованим трансакцијама. Наведени подаци нису доступни преко јавних портала ових база, али јесу доступни свим проценитељима. Базе података које користе лиценцирани проценитељи су систематизоване, доступне и прегледне и омогућавају установљивање неактивних сегмената тржишта.

Базе не омогућавају поређење компаратива према одређеним (значајним) критеријумима без инспекције непокретности. Доступност ових података, иако веома корисна, без примене одговарајућих стандарда може довести до непрофесионалног приступа и једноставној примени просечних вредности.

#### 5.1. База података о проценама вредности непокретности НБС

НБС је јануара 2014. године започела активности на креирању базе података о проценама вредности непокретности које су предмет обезбеђења на основу података које достављају пословне банке. Циљ креирања базе је да омогући приступ информацијама како би се обезбедила адекватна процена вредности непокретности, али и како би се



пратио степен кредитног ризика у финансијском систему. Основ за формирање базе првобитно је била *Одлука о достављању података о проценама вредности непокретности које су предмет хипотеке и о кредитима обезбеђеним хипотеком*. Ова одлука НБС ступила је на снагу 21. новембра 2015. године, а крајем 2015. године на основу података које банке месечно достављају Народној банци Србије почело је формирање базе података.

Закон је утврдио надлежност НБС да води базу података о проценама вредности непокретности, а прописано је и да увид у базу, поред банака, могу остварити и лиценцирани проценитељи. На основу овог закона, Народна банка Србије донела је нову *Одлуку о садржају, роковима и начину достављања извештаја о проценама вредности непокретности које су предмет хипотеке и кредитима обезбеђеним хипотеком*, као и *Опште услове за увид у податке о проценама вредности непокретности из базе података о проценама вредности непокретности од стране лиценцираних проценитеља*.

Према Извештају о финансијској стабилности НБС, од почетка извештавања банака (новембар 2015) до краја 2018. године, у базу непокретности унети су подаци о 89.510 непокретности, чија је процењена вредност 3.019.813 млрд динара. На месечном нивоу у базу се унесе између 2.000 и 3.000 процена месечно. База је функционална и пружа низ потребних информација проценитељима чиме омогућава упоредивост. База не обухвата трансакције које се обављају ван банкарског система.

Од друге половине 2017. године, проценитељима је омогућен приступ. База података садржи податке о врсти непокретности, општини, односно катастарској општини, парцели, битним карактеристикама непокретности (спратност, површина, број соба, година изградње и адаптације, итд.), уписаност у катастар, датум процене, метод процене (компаративни, трошковни, приносни), вредност и валуту процене, број лиценце проценитеља.

Највећи број унетих података о непокретностима односи се на стамбене непокретности (73% укупног броја непокретности), док је, према процењеним вредностима непокретности, доминантно учешће комерцијалних непокретности као колатерала (84% укупне процењене вредности свих непокретности унетих у базу непокретности).

## 5.2. Регистар цена непокретности РГЗ

РГЗ, у складу са законом којим се уређује државни премер и катастар, води регистар цена непокретности који садржи податке о непокретностима преузете из купопродајних уговора и уговора о закупу непокретности, из базе података катастра, као и додатне податке о тим непокретностима. На професионалном нивоу Регистар цена прометованих непокретности омогућава приступ подацима о катастарској општини и парцели, битним и посебним карактеристикама прометоване непокретности (површина, структура, терети, итд.), према обухвату Регистар РГЗ је шири у односу на Базу података НБС јер обухвата трансакције и ван банкарског система.

На основу анализе и разговора са представницима акредитованих удружења, утисак је да информације из ове две базе пружају корисне информације и да су вредности упоредивих непокретности у оквиру прихватљивих одступања уз одређене недостатке. Наглашено је да базе омогућавају и комуникацију између лиценцираних проценитеља,



тако да проценитељ који врши нову процену може добити повратне информације, појашњења и детаље о претходно извршеној процени од стране другог проценитеља.

У погледу релевантности базе НБС добијени су различити ставови. Према једном, обе базе пружају драгоцене податке, док је према другом, у вези са подацима релевантним за процену, база НБС-а није од великог значаја док је база РГЗ-а много боља, али је уочено доста грешака код уношења података.

### 5.3. Остале базе података

Поред ове две базе које су специфично наведене у ЗоПВН, проценитељима су доступни и подаци Републичког завода за статистику – статистика грађевинарства, подаци управа јавних прихода по основу решења о порезу на имовину, као и подаци Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту: НКОСК).

Највећи број база доступан је у случају стамбених објеката (НБС, РГЗ, НКОСК, Пореске управе). У случају комерцијалних непокретности проценитељима су доступне базе НБС, РГЗ и Пореске управе, док се у случају земљишта користе базе РГЗ и Пореске управе.

## 6. СТРУЧНИ ОДБОР

Законом је формиран Стручни одбор који чини девет чланова. Послови Стручног одбора обухватају 1) предлагање Националних стандарда и кодекса етике, као и измене и допуне наведених аката; 2) предлагање садржаја програма испита, спровођење испита и оцењивање кандидата; 3) предлагање садржаја и обима програма стручне обуке, као и начин на који организатор стручне обуке доказује да испуњава услове за спровођење стручне обуке; 4) предлагање годишњег програма континуираног професионалног усавршавања; 5) проверу да ли организатори стручне обуке и организатори континуираног професионалног усавршавања испуњавају услове прописане законом; 6) давање мишљења на интерна акта Акредитованих удружења; 7) давање мишљење Министарству на предлог Акредитованог удружења за изрицање мера лиценцираном проценитељу; 8) достављање Министарству годишњег извештаја о раду.

Стручни одбор је предузео све законом предвиђене активности. Од свог формирања, закључно са 31.07.2019. године, Стручни одбор је одржао 58 седница, организовао испитивање кандидата у четири испитна рока, усвојио преко 60 различитих аката (поред записника са седница и месечних извештаја о раду који се редовно достављају Министарству финансија) и то: предлога Правилника, мишљења, одлука, обавештења, препорука, закључака и сл. Такође, Стручни одбор је учествовао на различитим скуповима (конференцијама) и имао састанке са релевантним учесницима на тржишту (УБС, НКОСК, организатори стручне обуке и сл), а све у циљу превазилажења проблема који се појављују у пракси и даљег унапређења професије процена вредности непокретности.

Формирање и прописивање активности Стручног одбора се показало као добро решење у односу на алтернативе које су разматране приликом израде ЗоПВН. У пракси нису установљене неоправдане правне баријере уласку нових учесника на тржишту



(лиценцираних проценитеља). Такође, формирање више акредитованих удружења умањује могућност колизије регулисаних субјеката што би довело до проблема у примени прописа.

Као могуће алтернативно решење, формирање Коморе лиценцираних проценитеља на коју би се евентуално пренели послови Стручног одбора и акредитованих удружења, захтевало би измену ЗоПВН.

## 7. АКРЕДИТОВАНА УДРУЖЕЊА ПРОЦЕНИТЕЉА

По доношењу закона три удружења су акредитована као професионална удружења проценитеља (у даљем тексту: Акредитовано удружење) које испуњавају услове прописане Законом и уписана су у именик који води Министарство. Може се оценити да је тај број оптималан, те да обезбеђује „конкурентију” и квалитет. Структура чланства ових удружења донекле рефлектује и различите групације проценитеља који су учесници на тржишту.

### 7.1. Национално удружење проценитеља Србије - НУПС

Национално удружење проценитеља Србије (НУПС) је основано крајем 2006. године, а акредитовано је 22. септембра 2017. године према Законом. Област удружења шира је од подручја процене вредности непокретности и усмерена је на окупљање и учлањивање стручњака који се баве пословима процене вредности материјалне имовине, процене вредности капитала и нематеријалне имовине, ради унапређења струке и заштите њихових стручних интереса.

НУПС има око 178 чланова већином из области процене непокретности, али и све више из области процене капитала. Од укупног броја **66 чланова има лиценцу** коју издаје Министарство. Седиште удружења је у Београду. НУПС врши едукацију проценитеља у складу са интернационалним и домаћим стандардима, а након тога и сертификавање проценитеља. Удружење је пуноправни члан International Valuation Standards Committee – IVSC-а, као и The European Group of Valuers’ Associations – TEGoVA и iiBV The International Institute of Business Valuers. Чланови НУПС-а су и проценитељи из региона (Црна Гора, Хрватска, Босна и Херцеговина, као и Северна Македонија). Значајан број чланова има и међународне лиценце (57 чланова са ознаком REV, 8 са ознаком RICS и 1 са ознаком ASA). НУПС је од 2012. године квалификован да у Србији издаје REV ознаке проценитељима непокретности. Удружење сходно интерном Правилнику не дозвољава двоструко чланство тј. паралелно чланство у другом удружењу, те су три члана удружења који имају лиценцу Министарства искључена из удружења. До сада није одузета лиценца ниједном члану.

Од почетка примене ЗоПВН НУПС је одржао осам стручних обука са укупно 104 уписаних кандидата. Од тог броја 57 учесника обуке је положило завршну проверу знања. Значајан број учесника није изашао на испит, док мањи број није испунио услов присутности, односно положених тестова, те није могао да приступи полагању испита. Просечна старост полазника била је 47 година, а највише кандидата је грађевинске, архитектонске и економске струке.



## 7.2. Друштво проценитеља Србије - ДПС

Друштво проценитеља Србије (ДПС) формирано је 2016. године, а акредитовано је 15. маја 2018. године. Сврха удружења је унапређење и промовисање професије проценитеља вредности непокретности, имовине и капитала, тако да је и оно по свом обухвату шире од области ЗоПВН.

ДПС има 99 чланова, од чега **65 чланова има лиценцу** коју издаје Министарство. Седиште удружења је у Београду. ДПС врши едукацију у складу са међународним и домаћим стандардима. RICS лиценцу има 17 чланова.

Од почетка примене ЗОПВН, ДПС је одржало две стручне обуке, док је једна у току. Укупан број кандидата који су приступили, односно положили испит организован од стране Друштва је 45, односно 33 респективно. Од тог броја испиту који организује Министарство приступило је 27, од чега је 21 кандидат положио испит за лиценцу. Разлика између броја кандидата који су положили испит организован од стране ДПС и изашлих на испит за стицање лиценце се јавља услед чињенице да је одређеном броју кандидата (нпр. запослени у пословним банкама на пословима процене вредности) потребно да успешно заврше обуку коју организује акредитовано удружење због потреба посла, а сама лиценца им није потребна.

ДПС је формирао сва потребна тела, укључујући и Дисциплинску комисију која је до сада спровела један дисциплински поступак.

## 7.3. Удружење самосталних судских вештака и проценитеља вредности непокретности - УССВП

Удружење самосталних судских вештака и проценитеља вредности непокретности (УССВП) је основано у фебруару 2018. године, док је акредитацију добило јула 2018. године. Фокус удружења није ограничен само на проценитеље непокретности већи и на друге струке. Сви чланови из реда проценитеља поседују лиценцу (**51 члан има лиценцу** коју издаје Министарство). Удружење за сада не спроводи обуку за полагање испита, али нуди обуке, односно континуирано професионално усавршавање. Удружење је до сада спровело шест едукација, уз план да до краја године одрже још шест едукација. УССВП до сада није покретало дисциплинске поступке. С обзиром да је реч о најмлађем удружењу, само један члан има нулту лиценцу. Према структури, чланови су углавном економисти и грађевински инжењери.

Удружење омогућава током прве године чланства пет бесплатних едукација (чија је процењена вредност око 18.000 РСД).

Са свим акредитованим удружењима обављени су полуструктурни интервјуи.

	НУПС	ДПС	УСВИП	Укупно
Број лиценцираних чланова	66	65*	51*	179*
Укупно одржаних основних стручних обука	8	2+1**	-	11
Укупно уписаних кандидата на стручну обуку	104	45	-	149



Број учесника стручне обуке који су положили испит	57	27	-	84
Број учесника стручне обуке који нису излазили на испит, а имају услов	28	6	-	34
Број учесника стручне обуке који су излазили на испит али нису положили	11	7	-	18

\*Омогућено двоструко чланство

\*\*Једна обука у току

## 8. ОРГАНИЗАТОРИ СТРУЧНЕ ОБУКЕ

Поред два акредитована удружења још пет организатора стручне обуке је, закључно са 31.07.2019. године, било уписано у именик. Пет организатора уписано је 2017. године, и по један у 2018. и 2019. години. Организатори стручне обуке су током 2017. и 2018. године спровели 17 обука које је похађало преко 600 полазника.

<b>Организатори стручне обуке</b>
Републички завод за судска вештачења а.д. Нови Сад
Национално удружење проценитеља Србије „НУПС“
Универзитет у Новом Саду, Пољопривредни факултет Нови Сад
WMG Advisory Member of WolfMcGill Group DOO Београд
Удружење проценитеља „Друштво проценитеља Србије“
L&A CONSULTING д.о.о Београд
Пословна академија ПКС д.о.о.

Током анализе указивано је на проблем, у појединим случајевима, непостојање адекватног квалитета услуга како стручне обуке, тако континуираног професионалног усавршавања, односно да је у пракси ЗоПВН релативизовао потребне квалификације без претходне провере лица која држе обуку.

## 9. ОРГАНИЗАТОРИ КОНТИНУИРАНОГ ПРОФЕСИОНАЛНОГ УСАВРШАВАЊА

До 2019. године укупно је регистровано девет организатора континуираног професионалног усавршавања. Пет организатора уписано је 2017. године, а четири у 2018. години. Проблеми уочени у случају стручне обуке односе се и на организаторе континуираног професионалног усавршавања.

<b>Организатори континуираног професионалног усавршавања</b>
Републички завод за судска вештачења а.д. Нови Сад
Национално удружење проценитеља Србије „НУПС“
Универзитет у Новом Саду, Пољопривредни факултет Нови Сад



WMG Advisory Member of WolfMcGill Group DOO Београд
Удружење проценитеља „Друштво проценитеља Србије”
L&A CONSULTING д.о.о Београд
RSM ADVISORY D.O.O. Beograd (Novi Beograd)
„FESTLENT DOO BEOGRAD, ZEMUN”
Удружење самосталних судских вештака и проценитеља вредности непокретности

## 10. НАДЗОР НАД РАДОМ ПРОЦЕНИТЕЉА И АКРЕДИТОВАНИХ УДРУЖЕЊА

Надзор над радом лиценцираних проценитеља врше акредитована удружења, док Министарство врши надзор над акредитованим удружењима. У досадашњој примени Закона успостављена је добра сарадња са свим релевантним учесницима на тржишту и у досадашњем надзору, како над радом проценитеља (од стране акредитованих удружења) тако и акредитованих удружења, нису уочене веће неправилности.

## 11. НАЛАЗИ АНАЛИЗЕ

**На основу спроведене ex post анализе могу се изнети следећи кључни налази и оценити примену Закона.**

- **Оцена примене Закона**

**Значајно унапређење квалитета извештаја о процени.** ЗоПВН као и Национални стандарди намећу лиценцираним проценитељима оквир који је значајно побољшао квалитет процена као и јасну документациону основу процене. Посредно квалитет процене утиче на висину проблематичних кредита како сектора становништва, тако и сектора привреде.

**Значајно унапређење доступности података потребних за процену.** ЗоПВН је створио правни оквир којим је проценитељима омогућен приступ базама података потребним за веродостојну процену, односно проверу адекватности процене.

**Уочени недостатак у вези са подацима односи се на непостојање свеобухватних података у погледу броја и врста процена.** Такође, није познат просечан број процена по проценитељу. Наведени подаци омогућили би боље сагледавање ефеката ЗоПВН.

**Решен је проблем територијалне покривености** који је био присутан на почетку примене ЗоПВН, када поједини делови Републике Србије нису имали лиценциране проценитеље. Данас постоји проблем у погледу брзине добијања процене у појединим подручјима.

**Значајно присуство економских баријера уласку на тржиште.** Иако не постоје правне баријере, на тржишту су присутне економске баријере. Нови проценитељи који нису стекли репутацију знатно су мање ангажовани од стране кључних клијената (пословних банака) које су већ формирале листе проценитеља са којима сарађују. То је с





друге стране донекле очекивано због уобичајене праксе ангажовања проценитеља који раде у оквиру франшизних компанија.

**Није дошло до значајније специјализације проценитеља према типовима непокретности.** Због величине тржишта Закон није утицао на специјализацију проценитеља, те је тржиште и даље неразвијено у погледу услуге процена специфичних врста непокретности. У погледу учешћа у проценама у великој мери доминирају процене вредности станова, док проценитељи повремено врше процену и других типова објеката.

**Не постоје проблеми у погледу осигурања од професионалне одговорности.** У погледу осигурања од професионалне одговорности, нису уочени проблеми. Осигурање је доступно, а постоји могућност да клијент затражи и додатно осигурање у случају да је реч о процени непокретности велике вредности.

**Квалитет стручне обуке и континуираног професионалног усавршавања:** неколико страна укључујући и представнике УБС нагласили су да је квалитет одређених обука дискутабилан.

**Потребно размотрити промену начина испитивања.** Неколико саговорника навело је да испит треба више да буде заснован на практичним, а мање теоријским аспектима, те да су нека питања формулисана релативно нејасно што отежава полагање испита.

**Потенцијално кршење Етичког кодекса је наведено као проблем у смислу неетичког рекламирања обука.**

- **Потреба за изменама прописа**

**У наредном периоду потребно је размотрити потенцијалне промене прописа – како самог Закона, тако и подзаконских аката односно за поједина питања потребно је припремити тумачење прописа.**

**Постоји потреба за делимичном језичком ревизијом и појашњењима Националних стандарда.** Иако Национални стандарди представљају значајан искорак, у пракси се јавило неколико питања у погледу њиховог тумачења, као и неке језичке недоумице.

**У пракси се јавља проблем код процена непокретности и обрачуна ПДВ-а,** тако да се јавља дилема да ли процена новоизграђеног објекта треба да се обрачунава заједно са износом ПДВ-а или без њега. Ово питање могуће је решити мишљењем Министарства, без потребе измене и допуне ЗоПВН.

**Потреба за укидањем рока за обнављање лиценце и увођење трајне лиценце.** С обзиром на потребу за континуираним професионалним усавршавањем потребно је укинути рок за обнављање лиценце. Потенцијални услов за одржавање лиценце може бити одређени број процена током године или периода од три године.

**Постоје нејасноће у погледу рада акредитованих удружења и примене Закона о заштити података о личности,** имајући у виду делатност којом се баве и да још увек нема смерница на који начин да обрађују податке чијом се обрадом евидентно баве. Такође, поједина удружења сматрају да ће нов Закон о заштити података о личности изазвати додатне проблеме.



**Размотрити увођење трајног одузимања лиценце.** Наведено је да је ЗоПВН нејасан у одредбама које предвиђају период у коме се лицу коме се одузима лиценца не може издати нова лиценца, а који не може бити краћи од једне, нити дужи од три године од дана доношења тог решења.

**Потребно је проширити делокруг примене ЗоПВН,** односно потребно је да се у будућим изменама и допунама Закона о судским вештацима (или новом закону који ће за предмет регулисања имати област судског вештачења) предвиди да лица која врше процене вредности непокретности у судским поступцима, поседују лиценцу за вршење процене вредности непокретности, коју издаје Министарство.



## ПРЕГЛЕД ПОКАЗАТЕЉА ЕФЕКТА, ИСХОДА И РЕЗУЛТАТА ПРОПИСА

Циљ	Резултат у периоду извештавања		Коментари и напомене
	II кв. 2017	II кв. 2019	
<b>ПОКАЗАТЕЉИ ЕФЕКТА</b>			
Одобрени стамбени кредити (млрд РСД)	38.8	39.9	
Проблематични кредити у односу на укупне кредите	15.6%	5.2%	
<b>ПОКАЗАТЕЉИ ИСХОДА</b>			
Број извршених процена укупно		n.a.	Видети препоруке
Број извршених процена стамбених кредита		n.a.	
Број увида у извршене процене на сајту РГЗ		n.a.	Видети препоруке
Број процена унетих у базу НБС		89.510	крај 2018. године
Број увида у извршене процене на сајту НБС		n.a.	
Број акредитованих удружења	0	3	
Број лица које врше стручну обуку	0	7	
Број лица која врше обуке професионалног усавршавања	0	9	
Број спроведених контрола	0	n.a.	
<b>ПОКАЗАТЕЉИ РЕЗУЛТАТА</b>			
Број издатих лиценци	0	177	63 нулте лиценце
Број пријављених кандидата	0	341	
Пролазност на испиту	-	33%	У односу на број пријављених

## 12. ПОТЕНЦИЈАЛНИ РИЗИЦИ ЗА СЛЕДЕЋИ ПЕРИОД ИЗВЕШТАВАЊА

У предстојећем периоду не очекује се појава значајних ризика.