

## AKTUELNI PROBLEMI PROCENA NEKRETNINA I TRŽIŠTE NEKRETNINA U SRBIJI – REGULATORNI, STRUČNI, NAUČNI ASPEKTI RAZVOJA PROFESIJE

UDK : 332.74(497.11)

Uroš Novković<sup>1</sup>, Miloš Lipovac<sup>2</sup>

**Rezime:** U ovom radu nastojaćemo da definišemo trenutnu poziciju profesije procenitelja vrednosti nepokretnosti u regulatornom (zakonskom) smislu, da objasnimo strukturu stručne organizacije procenitelja u Srbiji, kao i da ukažemo da na glavne probleme pred kojima se procenitelji nalaze. Uvodni deo obradiće osnovne pojmove koji se tiču istorije i formiranja proceniteljske profesije u Srbiji kao i ulogu koju procenitelj ima, tj. treba da ima u razvijenom društvu. Dalje, prikazaćemo zakonski okvir koji uređuje profesiju procenitelja vrednosti nepokretnosti, od glavnih zakonskih akata do podzakonskih akata – pravilnika i osnovnih pitanja njihove sadržine i doseg. Proceniteljska struka se oslanja na konstatno usavršavanje i unapređenje znanja kao osnove za kvalitetan i odgovaran rad, pa je stoga glavni napor stručnih udruženja usmeren ka obuci, edukaciji i povezivanju procenitelja. Izazovi i problemi sa kojima se procenitelji suočavaju u svakodnevnom radu su brojni, a kao glavne smo izdvojili pitanja netransparentnosti tržišta, nedostatka informacija, unapređenja nivoa znanja i kompetencije i, na kraju, pitanje razvoja automatizovanih modela procene vrednosti koja će dovesti do suštinskih promena u profesiji.

**Ključne reči:** nepokretnost, procena, tržišna vrednost

## CURRENT PROBLEMS CONCERNING THE REAL ESTATE MARKET AND VALUATIONS IN SERBIA – REGULATORY, PROFESSIONAL AND ACADEMIC ASPECTS OF VALUER PROFESSION DEVELOPMENT

**Abstract:** This paper will try to define the current position of the real estate valuation profession from a regulatory (legal) point of view, to explain the structure of the professional organization of valuers in Serbia, and to pinpoint the main problems the profession is facing. The introduction will concentrate on basic concepts concerning the history and forming of the valuer's profession in Serbia and the role a valuer has and should have in a developed society. Furthermore, we will present the legal framework which defines the valuer's profession, starting with the key laws down to crucial bylaws and the main elements of their reach and content. Valuer's profession is based on constant improvement of knowledge and skills as a basis for high-quality work and accountability, therefore the main efforts of professional associations is directed towards training, education and connections between valuers. There are numerous

---

<sup>1</sup> Uroš Novković, M.Sc., licencirani procenitelj, FRICS, generalni direktor Data Investment doo Novi Sad, uroš.novkovic@datainvestment.rs

<sup>2</sup> Miloš Lipovac, dipl. pravnik, direktor sektora procena Data Investment doo Novi Sad, milos.lipovac@datainvestment.rs

challenges and problems which valuers face in their everyday work and we singled out the questions of market non-transparency, lack of information, competence and knowledge promotion and, finally, the question of automated valuation models which will lead to substantial changes in the profession

**Key words:** market value, real estate, valuation

## 1 UVOD I ISTORIJA PROFESIJE U SRBIJI

Ukoliko biste odlučili da danas sprovedete anketu među slučajnim prolaznicima na ulici, veliko je pitanje da li bi od 30 ili 40 ispitanika mogli da se na prste jedne ruke nabroje oni koji bi znali da u rečenici ili dve objasne ko je procenitelj vrednosti nepokretnosti i čime se on tačno bavi, a da se odgovor ne ograničava samo na tri reči iz pitanja – procenitelj vrednosti nepokretnosti.

Do pre nekoliko godina, tačnije, do 2017. godine, ovaj deo društvene delatnosti koji se odnosi na određivanje tržišne i drugih vrsta vrednosti nepokretnosti (pa i pokretnih stvari) bio je, praktično, zakonski neregulisan. Razlozi za ovakvu situaciju su višestruki. Naša zemlja je provela više od 4 decenije u socijalističkom sistemu prava i vrednosti (na papiru, u praksi još uvek kao da nas neki nevidljivi konci vuku unazad u taj sistem) u kom je pitanje i pravne i društvene vrednost privatne svojine bilo praktično sekundarnog značaja. Posedovanje nepokretnosti je bilo ograničeno, ne samo po pitanju broja i količine (posebno u oblasti poljoprivrednog zemljišta), već i obima prava kojeg je bilo moguće dosegnuti. Samim tim, i pitanje vrednosti ovih nepokretnosti je bilo gotovo pa nebitno. Nekretnine su se dodeljivale, otkupljivale po privilegovanim (čitaj: protokolarnim) cenama, a trgovina nepokretnostima bila je vrlo ograničena. Samim tim, pitanje poznavanje ove materije bilo je skoro pa nebitno (osim u sudskim postupcima), jer banke nisu postavljale pitanje vrednosti prilikom kreditne kupovine, a ako su postavljale, sve je bilo svedeno na pitanje forme.

Procenitelj je, u to vreme, a tada se zvao sudski veštak iz oblasti građevine ili arhitekture, bio, barem kada su u pitanju procene za potrebe bankarskog sistema, usudićemo se da kažemo, neophodan, ali strogo ukalupljen stepenik kojeg se angažovalo prosto

radi zadovoljenja forme. Takođe, potreba za uslugama procenitelja u to vreme je bila vrlo ograničena, jer je stanogradnja i pitanje posedovanja stanova i stambenog zbrinjavanja bilo opšte, državno pitanje (što ima svoje dobre i loše aspekte). Bilo kako bilo, tek sa rekonstrukcijom pravnog sistema i „oslobođenja“ privatne svojine, i stručna i šira javnost je postala znatno zainteresovanija za pitanje vrednosti nepokretnosti, a posebno zbog toga što je kod nas mogućnost investiranja u druge oblike finansijskih proizvoda (berza, životna osiguranja, vrednosti papiri itd.) bila vrlo nepristupačna i nije zaživela na široj bazi.

Usluge procene vrednosti nepokretnosti, kako smo rekli, u socijalističko vreme bile su ograničene i praktično rezervisane za sudske potrebe, a u vreme tranzicionih reformi pravnog i ekonomskog sistema bilo je potrebno više od 25 godina da se proceniteljska profesija uredi i uskladi sa praksom razvijenih sistema zasnovanih na tržišnoj privredi i privatnoj svojini. Naravno, u vreme reforme srpske države i društva tokom perioda 1991 do 2018 (donošenja Zakona o proceniteljima) banke su koristile usluge procenitelja, samo tada su to bili sudski veštaci građevine i arhitekture. Banke su preuzele rešenje iz Zakona o sudskim veštacima, a, jasno, u nedostatku drugačije regulative.

Naravno, ovako rešenje, samo po sebi, nije bilo loše, ali nije bilo ni najbolje. Sudski veštaci su, u nedostatku informacija, u procesu prilagođanja na nov sistem, nedostatku odgovarajućeg sistema kontrole, kontinuirane edukacije itd., bili, u određenoj meri, na nepoznatom terenu. Nije postojao odgovarajući sistem kontrole rada procenitelja i odgovarajućih sankcija, kako od strane stručnih udruženja, tako od strane banaka kao glavnih korisnika usluga procenitelja kod hipotekarnih kredita.

Danas smo došli do momenta da je profesija procenitelja zakonski uspostavljena i uređena, da se

vezuje za međunarodne standarde i globalna stručna dostignuća, da su organizovana stručna udruženja, uređen proces obuke i licenciranja, kao i proces kontinuirane edukacije. Formalno prepoznavanje i uređenje profesije bilo je od ključne važnosti, pre svega zbog pitanja odgovornosti u radu, podizanja kvaliteta usluge i uvažavanja značaja profesije u širem društvenom kontekstu. Profesija procenitelja vrednosti je ključan element u oblasti ne samo u oblasti nekretnina u užem smislu, već i u oblasti stanogradnje, kreditnih odnosa, bankarskog sistema, stabilnosti tržišta nepokretnosti, i, možda i najvažnije, izgradnje poverenja među učesnicima na finansijskom tržištu. Zato smatramo da će broj ljudi koji znaju ko je i šta radi procenitelj vrednosti nepokretnosti biti sve veći, jer je neminovno približavanje srpskog finansijskog sistema sistemima razvijenih EU država, podizanje svesti o kreditnom finansiranju i, samim tim, veće potrebe za uslugama procenitelja. Ovde se uloga procenitelja, podrazumeva se, ne iscrpljuje, jer je za očekivati da će i izvršitelji, notari, fizička i pravna lica i drugi subjekti koristiti usluge procenitelja, u užem ili širem obimu, kako bi brzo dobili kvalitetnu i za njih bitnu informaciju o vrednosti nepokretnosti.

## 2 ZAKONSKA REGULATIVA

Rad na zakonskom definisanju i uređenju proceniteljske profesije otpočeo je još 2014. godine, kroz zajednički rad stručnjaka iz ove oblasti i predstavnika nadležnih državnih organa, konkretnije, Ministarstva finansija. Uporednim pregledom rešenja iz pravnih sistema drugih država, kao i kroz razmatranje rešenja koja bi bila najprilagođenija našem društvenom poretku, radne grupe koje su formirane radi izrade odgovarajućih zakonskih predloga su sastavile Zakon o proceniteljima nepokretnosti koji je usvojen krajem 2016. godine – 28. decembra 2016. (Sl. glasnik br. 108/2016) – a koji je stupio na snagu 06.01.2017., a počeo da se primenjuje, u skladu sa zakonskim rešenjem, 150 dana kasnije, tj. 06.06.2017.

Kao što smo već pominjali u uvodnim paragrafima, glavni cilj uređivanja profesije kroz Zakon i dodatne podzakonske akte bilo je održavanje finansijske

stabilnosti i izbegavanje sistemskih rizika, poboljšanje pristupa izvorima finansiranja, kao i prevazilaženje problematičnih situacija u kojima su se banke tada nalazile (srazmerno veliki broj NPL kredita – non performing loans), i, na kraju, sistemsko približavanje Evropskoj uniji kao opšti politički cilj naše zemlje.

Zakon o proceniteljima je regulisao brojna pitanja koja se tiču posla procenitelja. Među glavnim opštim pitanja ističu se ugovori i postupci kod kojih je obavezno angažovanje procenitelja, a to su ugovori o kreditu i drugi finansijski poslovi obezbeđeni založnim pravom na nepokretnosti – hipotekom, utvrđivanje vrednosti nepokretnosti u stečajnom postupku i prodaja nepokretnosti u postupku vansudskog namirenja. U sva tri ova slučaja angažovanje licenciranog procenitelja je obavezno i propisana je obaveza javnog beležnika da proveri ispravnost procena u navedenim slučajevima, tj. legitimaciju procenitelja. Takođe, propisano je rešenje kojim se javnom izvršitelju daje mogućnost da u izvršnom postupku, ukoliko to smatra za neophodno, angažuje licenciranog procenitelja, što je, smatramo ispravno rešenje. Na kraju, ostavljena je mogućnost da se licencirani procenitelja bave i postupkom masovne procene nepokretnosti, što je rešenje čiju praktičnu realizaciju u širem obimu još čekamo.

Pored ovih osnovnih pitanja, dakle legitimacije procenitelja, regulisana su i sledeća bitna pitanja: ko i pod kojim uslovima može postati procenitelj nepokretnosti, postupak pribavljanja licence, pitanje organizacije obuke i kontinuirane edukacije (usavršavanja) procenitelja, akreditacije profesionalnih udruženja i lica određenih za obuku procenitelja brojna druga pitanja.

Takođe, uz Zakon su doneti, bitno je istaknuti, i odgovarajući podzakonski akti. Kao primus inter pares navodimo Pravilnik o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja (Sl. glasnik 70/2017). Ovaj pravilnik na suštinski način reguliše delatnost procenitelja i određuje bitne postavke profesionalnog ponašanja i etičkog postupanja u profesiji. Nacionalni standardi procene predstavljaju skup pravila na osnovu kojih procenitelji obavljaju svoju delatnost, koji postavljaju osnovne definicije bitnih pojmova kao što su osnovi vrednosti, najbolja i najisplativija

upotreba, pretpostavke i posebne pretpostavke, propisuju metodološke pristupe i njihovu primenu, ostale neophodne elemente izveštaja o procene, pitanja odgovornosti procenitelja i sl. Pored ovoga, Nacionalni standardi sadrže i dve grupe smernica za procenu vrednosti koja dodatno regulišu pitanja veće konkretizacije. Na kraju, što je neophodno naglasiti, standardi se bave i etičkim pitanjima proceniteljskog posla, dakle pitanjima odgovornosti, osnovnih vrednosti, odnosa sa klijentima i korisnicima procena, tajnosti informacija, transparentnosti, poverenja i drugih bitnih pitanja etičkog postupanja.

Nacionalni standardi su stvorili podlogu za delovanje procenitelja u našem pravnom sistemu, postavili struku na čvrste temelje i uveli proceniteljsku profesiju u rang prepoznatih stručnih delatnosti. Standardi su dali proceniteljima alat koji im je omogućio da se svojim poslom bave profesionalno, odgovorno i u skladu sa etičkim normama, dali su im mogućnost da svoje znanje primenjuju jasno i precizno, da se konstatno usavršavaju i saraduju. Iako su Nacionalni standardi u velikoj meri zasnovani na rešenjima iz međunarodnih standarda procene (IVS ili RICS), prilagođeni su našem pravnom sistemu i struci.

Dodatni pravilnici koji su usvojeni kao prateći podzakonski akti uz Zakon o proceniteljima obuhvataju pravilnike koji se bave i materijalnim i formalnim pitanjima bitnim za legislativno uređenje profesije. Oni obuhvataju:

- Pravilnik o iznosu obavezne članarine koju akreditovano profesionalno udruženje procenitelja naplaćuje svojim članovima (Sl.glasnik 55/2017)
- Pravilnik o kriterijumima za određivanje lakših i težih nepravilnosti u radu licenciranog procenitelja vrednosti nepokretnosti (Sl.glasnik 69/2017)
- Pravilnik o sadržaju i obimu programa stručne obuke, kao i načinu na koji organizator sprovođenja programa stručne obuke za licencirane procenitelja dokazuje da ispunjava uslove za sprovođenje stručne obuke (Sl. glasnik 55/2017)
- Pravilnik o postupku izdavanja, obnavljanja i oduzimanja licenci za vršenje procena vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 35/2017)

- Pravilnik o profesionalnom usavršavanju licenciranih procenitelja (Sl. glasnik 55/2017)
- Pravilnik o sadržaju programa i načinu ocenjivanja ispita za zvanje licencirani procenitelj (Sl. glasnik 55/2017)
- Pravilnik o vrsti, visini i načinu plaćanja taksi u vezi sa proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 35/2017)

Svi ovi pravilnici se tiču konkretnijih, ali ne manje važnih pitanja, od organizacije stručne obuke, dakle pripreme budućih procenitelja za rad, do pitanja disciplinske odgovornosti pred organima stručnih udruženja.

Sadržaj zakonskih i podzakonskih akata koji regulišu oblast procenitelja vrednosti u pravnom sistemu Republike Srbije je kvalitetan, dovoljno široko, ali precizno postavljen, zasnovan na modernim rešenjima iz međunarodne teorije i prakse. Postavljeni su odlični temelji za definisanje i dalji razvoj profesije čiju nadogradnju očekujemo u godinama koje su pred nama, a zahvaljavajući predanom radu stručnih udruženja u kodejstvu sa predlagračem zakona, tj. Ministarstvom finansija. U sledećem odeljku bavićemo se detaljnije pitanjem položaja procenitelja gde ćemo obraditi i pitanja mogućeg proširenja i unapređenja zakonskih rešenja.

### 3 POLOŽAJ PROFESIJE PROCENITELJA

Prema podacima Ministarstva finansija, do septembra 2021. godine, na spisku licenciranih procenitelja nalazi se 232 lica (broj izdatih licenci je veći, ali određene licence su oduzete, otud razlika u brojevnom stanju). Svi ovi procenitelji su, na osnovu licence koju nose i zakonske regulative koja definiše ovu oblast, ovlašćeni da procenjuju vrednost nepokretnosti svih vrsta. Ova mogućnost, iako po slovu zakona i same licence, neograničena u smislu vrste i vrednosti nepokretnosti, ipak nije apsolutno neograničena jer etički kodeks na posredan način apeluje na procenitelje nepokretnosti da se ne prihvataju poslova, tj. procene nepokretnosti za koje nemaju dovoljno iskustva i znanja. Ovo pitanje je veoma značajno i biće detaljnije obrađeno nešto kasnije.

Kvalitetno, sadržajno i praksi usmereno znanje je osnov napretka svakog razvijenog društva i prestanak ulaganja u edukaciju i lični napredak znači prestanak razvoja društva u celini, slabljenje njegovih temelja i neminovno nazadovanje i siromašenje. Nedostatak znanja jednog lekara znači nedostatak poverenja od strane pacijenta i siguran put ka bolesti, nedostatak znanja jednog inženjera znači neumitno urušavanje izgrađenog objekta, a nedostatak znanja jednog sudije znači utrt put nepravdi u društvu. Sve to važi i za procenitelje, u punom smislu reči. Znanja koja procenitelj treba da poseduje su raznolika, a profesija je po prirodi multidisciplinarna i to je možda jedna od glavnih osobina koja ljude privlači ovoj delatnosti. Potrebna su znanja iz ekonomije, prava, građevine, finansija, osnova državnog i finansijskog sistema i tako dalje... Stoga je jasno da je kvalitetna obuka, edukacija i usavršavanje neophodno i krucijalno za rad procenitelja.

Glavnu ulogu u edukaciji procenitelja danas igraju stručna udruženja, kojih ima ukupno tri (uz opasku da jedno od udruženja okuplja i sudske veštace zainteresovane za ovu oblast, mahom arhitekta i građevince, ali i mašince i druge). Glavni zadatak stručnih udruženja mora da bude, pored disciplinarnih i proceduralno-administrativnih delatnosti koje smo već pominjali, i pružanje kvalitetne edukacije – priprema i organizacija predavanja sa sadržajnim i aktuelnim temama i stručnim i obrazovanim predavačima. Takođe, udruženja vode računa i o radu procenitelja kroz redovnu kontrolu izveštaja koje sami procenitelji dostavljaju ovlašćenim licima unutar udruženja. Ukoliko se primete određene nepravilnosti, bilo na ovakav, redovan način kontrole, bilo na osnovu prijave od strane drugih zainteresovanih lica, uređena procedura kojom se primenjuju propisane sankcije postoji, a sve kako bi se obezbedio maksimalno visok kvalitet rada procenitelja. Udruženja su, dakle, izvori znanja, stecišta mišljenja i refleksije o poslu kojim se procenitelji bave, svojevrstne pijace na kojima se trampi znanje za znanje, informacija za informaciju, a što sve doprinosi unapređenju profesije kroz povećanje akumuliranog znanja.

Za organizaciju kontinuiranog profesionalnog usavršavanja i pružanje neophodnih CPD poena (20

godišnje) licenciranim proceniteljima zaduženo je 9 pravnih lica – sva tri stručna udruženja i još šest eksternih pravnih lica.

Još jedan oslonac na kom počiva proceniteljska struka u Srbiji su i inicijalni edukatori, tj. organizatori stručne obuke za procenitelje. Danas akreditaciju za organizovanje i sprovođenje stručne obuke ima 6 pravnih lica – sva tri stručna udruženja i tri organizacije van udruženja. Njihov posao je da na adekvatan način pripreme zainteresovana lica za polaganje stručnog ispita, tačnije, da što bolje prenesu znanje i zanat na polaznike. Između ovih organizacija, nadležnog državnog organa i stručnih udruženja mora da postoji čvrsta povezanost i usklađenost u radu i ciljevima kako bi program obuke bio što kvalitetniji, a polaznici što spremniji za polaganje stručnog ispita i dobijanje licence.

Jasan je zaključak da je sistem pripreme, polaganja, funkcionisanja udruženja i kontinuiranog profesionalnog usavršavanja postavljen dobro, da je, načelno, obuka obuhvatna i sadržajna, i da licencirani procenitelji stiču kvalitetno znanje i spremno dočekuju poslovne izazove.

Međutim, da li je stvarno tako i koji su glavni i aktuelni problemi sa kojima se licencirani procenitelji susreću kako u praktičnom radu tako i u odnosima sa udruženjima i drugim subjektima, objasnićemo u nastavku.

#### 4 AKTUELNI IZAZOVI I PROBLEMI

Otvorićemo pitanje aktuelnih izazova sa kojima su suočeni procenitelji i stručna zajednica u Srbiji pitanjem kompetencija i znanja jer smatramo da nosi veliku, odlučujuću težinu. Pitanje suštinskog poznavanja posla kojim se svi bavimo je pitanje koje ne opterećuje samo proceniteljsku profesiju, već i društvo u celini.

Sistem obuke i sticanja znanja je postavljen na zdrave noge, postupak sticanja licence, prema podacima o prolaznosti kandidata, nije lak, teorijski kriterijumi po pitanju neophodnog stečenog znanja su postavljeni dosta visoko. Ipak, sada imamo preko 200 licenciranih procenitelja, ali procenitelja kojima u dosta slučajeva, nedostaje iskustvo u radu i dubinsko poznavanje profesije i tržišta. Pristup ključnim

informacijama je za većinu mladih procenitelja prilično otežan, posebno kod procena kompleksnijih nepokretnosti – poslovni prostori, specijalizovane nepokretnosti poput silosa, benzinskih pumpi, hotela itd.

Srpsko tržište nekretnina je, po prirodi, prilično zatvoreno i maglovito. Informacije se teško prikazuju u pravom svetlu, a tržište je preplavljeno i brojnim informacijama koje mogu korisnika (procenitelja) da navedu na pogrešan put. Vrlo su česte situacije da klijenti ne žele da prenose podatke iz ugovora o zakupu, da ne dostave podatke o poslovanju (primarno zbog toga što su svesni da im podaci ne idu u prilog zbog manipulacije finansijskih izveštaja radi izbegavanja poreskih obaveza), dakle da procenitelj nema na raspolaganju pravi podatak na osnovu kog može da sačini kvalitetan izveštaj o proceni. Takođe, ugovori o zakupu se relativno često fingiraju, tj. upisuje se manja visina rente od stvarne, a, opet, kako bi se izbegle poreske obaveze. Naravno, razlika u ceni se isplaćuje u kešu, na ruke, van ugovora i van poreske evidencije. Procenitelj u ovakvim situacijama mora da bude obazriv, da proveri sve ugovorne odredbe i pokuša da dođe do što je preciznijih informacija sa tržišta, tj. da uporedi u kakvom su odnosu vrednosti iz ugovora i druge ostvarene rente na lokaciji.

Ključni problem u ovoj situaciji je upravo nedostupnost podataka iz ugovora o zakupu, posebno za procenitelje koji su tek na početku svoje karijere, koji nemaju izgrađenu mrežu kontakata među agentima za nekretnine, preduzetnicima, pravnim licima. Tradicija je privrednika u Srbiji da ove podatke čuvaju za sebe i ne dele sa proceniteljima, osim ako nisu u njihovom interesu. Pozitivni pomaci, na sreću, postoje, jer pojačan privredni razvoj dovodi do snažnije korporatizacije u kojoj je sve manje mesta za postojanje sive ekonomije, a koja je i dalje vrlo snažan generator neoporezovanog prihoda za privredu. Uzgred budi rečeno, jedan od razloga ubrzanog rasta tržišta nekretnina u poslednjih nekoliko godina, posebno na tržištima velikih gradova (Bg, Ns, Ni) i poljoprivrednog zemljišta u Vojvodini, je velika količina novca koji se ne nalazi u legalnim tokovima naše zemlje, a u kojoj je, tradicionalno,

tržište kapitala praktično izjednačeno sa tržištem nekretnina.

Dakle, jasno je da je vrlo bitno da procenitelj početnik od početka svog profesionalnog puta bude izložen kvalitetnim i pouzdanim informacijama, u suprotnom, osuđen je na probleme i greške u radu. Profesija procenitelja u Srbiji je i dalje primarno individualna, najveći broj procenitelja radi kao tzv. „solo igrač“, dakle samostalno prikuplja informacije i sačinjava izveštaje. Samostalni procenitelji su osuđeni na mukotrpan rad u prikupljanju ispravnih informacija do kojih, često, nije uopšte lako doći. Stoga je naše mišljenje da je prirodan put razvoja profesije korporatizacija, tj. formiranje pravnih lica – preduzeća, slično kao advokatskih (partnerskih) firmi, u kojima se koncentriše znanje, informacije, formiraju baze podataka, lakše ostvaruju veze sa klijentima i (vrlo bitno) bankama kao glavnim korisnika usluga, ostvaruju se uštede u radu, a primarno, postiže se značajno veća brzina i kvalitet usluge. Uključivanje procenitelja u rad kroz firme koje predstavljaju kolektive za koncentraciju veština i sposobnosti procenitelja može da ima samo povoljno dejstvo na profesiju u celini.

Netransparentnost tržišta se ogleda ne samo u sferi fingiranja ugovora o zakupu, već i u oblasti vođenja poslovnih knjiga u pravnim licima, kao i prikazivanju ostvarenih prihoda u bilansima stanja i uspeha. Idealna situacija bi, naravno, bila ukoliko bi se bilans uspeha mogao postaviti kao ishodišna tačka za dobru procenu vrednosti. Međutim, u praksi često nije tako, zbog razloga koje smo već pominjali. Potrebno je veliko iskustvo i specijalizovano znanje ne samo o finansijskom izveštavanju, već i o samom poslu koji je vezan za nepokretnost koja se procenjuje (bila to benzinska stanica, hotel, restoran itd.) kako bi izveštaj o proceni bio precizan i kvalitetan. Mladi procenitelji ovakvo iskustvo nemaju, a stručna obuka im ovakve informacije ne daje. Zato je, bar u početku, dobro iskustvo za procenitelja vrednosti početnika, da bude uključen u profesionalni rad kroz rad u proceniteljskoj firmi gde će, od starijih kolega, prikupiti bitna znanja na ove teme, i, pritom, biti u mogućnosti da koristi informacije iz ranijih procena, baze podataka itd.

Potencijalno unapređenje sistema obuke i licenciranja moglo bi da ide u pravcu definisanja

oblasti procene za koje procenitelj početnik može da bude angažovan, zavisno od godina iskustva i stručne osposobljenosti. Iako stručno obučavanje pokriva kompleksniju metodologiju poput vrsta direktne kapitalizacije i razvijanja DNT metoda procene, problem primene ovih metoda u praksi i dalje postoji. Dakle, nije problem u poznavanju metodologije (postupka), već poznavanja inputa (ulaznih parametara) neophodnih za ispravan izveštaj. Dobro poznavanje posla vezanog za nekretninu koja se procenjuje je apsolutno neophodna stavka, a samo se kroz iskustvo i rad u praksi ovakvo znanje stiče. Jedini mehanizam kojeg standardi poznaju, a koji (u relativnom smislu) reguliše ovakve situacije jeste etički kodeks koji nalaže da se procenitelj ne prihvata posla (projekta, zadatka) za kojeg, po sopstvenom sudu, nema dovoljno znanja ili iskustva. Manjkavost ovog rešenja je upravo u pouzdanju na savest procenitelja. Do sada nismo imali disciplinskih postupaka, po našim saznanjima, na ovu temu, a evidentno je da se pojavljuju izveštaji proceni ne samo ispodstandardnog kvaliteta, već i sa očiglednim greškama u metodologiji ili analizi. U smislu iznetog, smatramo da je dobar predlog za stručnu zajednicu uvođenje tzv. početničke licence, slično kao za vozače početnike, koji bi bili ograničeni na najjednostavnije procene, tj. stanove, kuće i elementarne poslovne prostore, a kasnije, nakon dokazanog radnog iskustva i dodatnog testiranja, bi prešli na rad na kompleksnijim procenama. Dodatni argument za ovakav pristup je i činjenica da se pokazalo da je 3 godine neophodnog iskustva koje zahteva Zakon kako bi se stekla licenca, samo formalnost koju mnogi procenitelji praktično zaobiđu prostom pisanom izjavom poznanika/prijatelja koji je u sličnom poslu.

Nakon iznetih mišljenja o unapređenju obuke, edukacije i samog preduzetničkog posla i prakse, vratimo se na pitanje netransparentnosti tržišta. Republički Geodetski Zavod je, pre nekoliko godina, omogućio kako široj javnosti (svim korisnicima) tako i licenciranim proceniteljima (kroz privilegovan pristup) da koriste bazu podataka koju sačinjavaju ostvarene transakcije nepokretnosti. Nesumnjivo je da je ovo rešenje značajno unapredilo posao procenitelja, olakšalo pristup informacijama i u velikoj meri ubrzalo i pojednostavilo mogućnosti praćenja

transakcija i statističke analize. Preko javnog pristupa moguće je pristupiti osnovnim podacima o ostvarenim transakcijama (površina, cena i približna lokacija), što je dovoljno za bazične procene i analizu kretanja cena zasnovanu na statističkim metodama. Profesionalni pristup koji je rezervisan za licencirane procenitelje daje znatno više informacija, od tačne adrese, objekta, spratnosti itd. Generisanje izveštaja RGZ u ovom slučaju se plaća i može da obuhvati samo određen broj transakcija. Nesumnjivo je da ova mogućnost dobro rešenje, kako sa aspekta pristupačnosti, tako i preciznosti i obuhvatnosti. No, naše mišljenje je da mesta za unapređenje ima.

U situaciji kada procenitelj početnik nastoji da izbori poziciju za sebe, tj. ponudi svoje usluge tržištu, kada mora da bude konkurentan sa cenom usluge, kada postoji i pritisak sa strane banaka da se cena usluge procene smanji (a svesni smo svi toga da se banke bore za svakog klijenta i nastoje da ovaj trošak prema klijenta umanje što je više moguće, toliko da se procena ponekad posmatra kao formalnost), ponekad je i tih 650 dinara koji se plaćaju za svaki pojedinačni izveštaj mnogo. Treba uzeti u obzir i to da je javni pristup RGZ ostvarenim transakcijama vrlo ograničen i često nedovoljan za kvalitetnu analizu. Naš je predlog, stoga, da se profesionalni pristup dozvoli licenciranim proceniteljima uz fiksnu mesečnu naknadu, kako bi mogli i ovaj resurs da koriste neograničeno, stvaraju sopstvene baze podataka i značajno doprinose podizanju kvaliteta procene.

Problem koji moramo pomenuti, a koji je prisutan svakodnevno u poslu procenitelja, naročito u uslovima rastućeg tržišta u kojima se trenutno nalazimo, jeste i postojanje značajnih varijacija u vrednosti ostvarene transakcije i to unutar istog novoizgrađenog objekta. Za iskusnog procenitelja ovo ne bi smeo da bude problem, jer je jasno da se radi ili o kupovini u kešu, gde se na ugovor stavlja manja vrednost kako bi se umanjio PDV za investitora, a u slučaju značajno veće vrednosti od realno ostvarene, o proceni koja u sebi najčešće krije i učešće koje klijenti često nemaju. Kako smo rekli, za istreniranog procenitelja ovo nije nikakav problem, međutim može biti problem za formiranje kvalitetne baze podataka i razvoj automatizovanih procena.

Netransparentnost tržišta je, dakle, prisutna u praktično svim sferama proceniteljske delatnosti, no podizanjem svesti o važnosti procene vrednosti, deljenjem i širenjem znanja i informacija, ekonomskim napretkom, smanjenjem korupcije, uspostavljanjem ozbiljnijeg sistema kontrole i primene zakona, ovi problemi će se prevazići i automatizacija procesa procene vrednosti je, slobodni smo da konstatujemo, neumitni proces koji će dovesti do ne samo povećanja brzine izrade procene, već i kvalitetnije i preciznije procene vrednosti zahvaljujući obuhvatnom uzorku i smanjenju mogućnosti greške. Banke su, kao glavni korisnik usluga procenitelja, ovom procesu naklonjene i podržavaju ga u punoj meri.

Naravno, proces automatizacije, tj. razvoja algoritma koji može da preuzme ulogu procenitelja i proizvede izveštaj istog, ako ne i boljeg kvaliteta, je dug i skup. Naše tržište još nema razvijen softver za procenu vrednosti, iako je IT industrija u našoj zemlji zauzela vrlo bitno mesto u ekonomskom i društvenom razvoju, ponajviše zbog razloga koje smo pominjali, dakle nepostojanja odgovarajućih baza podataka (tzv. Big Data), netransparentnosti tržišta i nedostatka ekonomske logike da se ovakav proizvod razvija. Automatizacija procena je, u razvijenim zemljama, ne samo trend za budućnost, već i realnost, i brojne firme u svetu svakodnevno primenjuju i unapređuju svoje sisteme za automatsko procenjivanje vrednosti nepokretnosti. Data Investment iz Novog Sada želi da bude lider u ovom segmentu proceniteljske struke, shvatajući neumitnost procesa automatizacije, i razvija sopstveni, in-house softver za automatsku procenu vrednosti, zasnovan na obimnoj bazi podataka koju smo stavili na raspolaganje svim zainteresovanim na našem sajtu.

Tzv. masovna procena nepokretnosti nije nova i revolucionarna stvar, prepoznaje je i naš Zakon o proceniteljima, a sopstvene metode za aplikaciju masovne procene koriste i državni organi, najbolji primer je poreska uprava. Međutim, sistem poreske uprave je zasnovan na prostoj statističkoj obradi, vrlo često je neprecizan i nepouzdan, a glavni razlog za to je što je ljudski faktor i dalje vrlo bitan u ovom procesu. Sve ovo često dovodi do precenjenih osnovica za oporezivanje, što dovodi do žalbi,

dodatnih pravnih postupaka, što, naravno, usporava i košta. Stoga Data Investment razvija proizvod koji će moći da koriste kako procenitelji u svom radu, tako i izvršitelji u postupku izvršenja, notari prilikom kontrole vrednosti u postupku overe ugovora, fizička i pravna lica kako bi brzo i pouzdano odredili vrednost za svoje potrebe, banke prilikom monitoringa vrednosti hipotekovanih nepokretnosti, pa i državni organi poput poreske uprave.

Razvoj automatizovanih modela procene je, dakle, neminovnost koja će dovesti do pozitivnih pomaka u našoj profesiji, ali, istovremeno, na određeni način i promeniti dosadašnji pristup poslu i način rada. Procenitelji će biti prinuđeni da se prilagode novim tehnologijama, a svoje znanje unapređuju i proširuju. Automatizacija će dovesti i do smanjenja broja procenitelja, posebno u domenu rezidencijalnih nepokretnosti, ali moramo naglasiti da ne postoji (a verovatno nije ni izgledno da postoji) model automatizacije koje je apsolutno oslobođen ljudskih inputa, a taj posao će obavljati visokoobučeni i stručni profesionalci. U smislu iznetog, mnogi procenitelji koji se specijalizuju za stambene nepokretnosti će biti primorani da steknu i šira znanja i pređu u druge oblasti procene.

Rečeno je da je kvalitetan, precizan i pouzdan algoritam vrlo skup i kompleksan proizvod, čiji je razvoj dug i naporan, zahteva angažovanje vrlo stručne radne snage i mnogo radnih sati, ali smatramo da je ovaj proces rezultat sublimacije iskustva, rada i znanja kojeg proceniteljska struka, zajedničkim radom, saradnjom i razmenom informacija sigurno može da ponudi.

## 5 ZAKLJUČAK

Kao zaključak se, nadamo se, nameće stav da je proceniteljska struka u Srbiji, iako mlada, izgrađena na kvalitetnim temeljima, da su prepreke sa kojima se trenutno susrećemo nikakav razlog za brigu i paniku, već motiv za suštinskije povezivanje svih igrača na tržištu i korisnika usluga procenitelja. Kao rezultat se neminovno nameće napredak profesije, u kvalitativnom i kvantitativnom smislu, više poverenja na tržištu nekretnina i kapitala u celosti i, samim tim, opšta korist u vidu društvenog napretka u celini.



Pristupnost informacijama, veća transparentnost na tržištu kapitala i snaženje uloge edukacije i znanja u profesionalnom smislu su glavna pitanja na kojima treba graditi budućnost profesije, a pozitivne pomake bazirane na modernim tehnologijama (automatizacija) treba dočekati spremno i prilagođavati se savremenim tendencijama.

## ZAHVALNOST

Ova studija je realizovana kroz poslovnu i tehničku saradnju između NUPS, DPS i USVPS i Građevinsko-arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Nišu.

## LITERATURA

- [1] <https://mfin.gov.rs/usluge/procenitelji-vrednosti-nepokretnosti>
- [2] <https://rgz.gov.rs/usluge/procena-i-vo%C4%91enje-vrednosti-nepokretnosti/izve%C5%A1taji-sa-tr%C5%BEi%C5%A1ta/izve%C5%A1taji>
- [3] <https://katastar.rgz.gov.rs/RegistarCenaNepokretnosti/>
- [4] <https://procenitelji.org.rs/home/https://www.drustvoproceniteljasrbije.rs/>