



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Projekat za bolje uslove poslovanja  
Business Enabling Project

Zašto je važno urediti i unaprediti profesiju procenitelja

## **Nepouzdana procena, pouzdana šteta**

**Usled nepouzdatih procena vrednosti nepokretnosti, osim otežanog pristupa izvorima finansiranja, može doći do ozbiljnih sistemskih rizika. Precenjen kolateral dovodi do većeg gubitka u slučaju dcnje klijenta, što uvećava rizik za bankarski sektor, a time i za stabilnost javnih finansija ako novac poreskih obveznika mora da se troši za rešavanje problema bankarskog sistema.**

Piše: Sandra Rodić

Trenutno u Srbiji, procene vrednosti nepokretnosti su najčešće neadekvatne. Neadekvatna procena vrednosti nepokretnosti otežava pristup izvorima finansiranja, dalji razvoj kreditiranja obezbeđenog kolateralom, kao i produbljivanje finansijskog sektora neophodnog za rast privrede. Sve ovo, sprečava privredni rast koji nam je preko potreban kako bismo mogli da počnemo da sustižemo ostale privrede u tranziciji i države članice EU.

Najveći korisnici usluga procenitelja su finansijske institucije, pre svega banke. Nepouzdana procena vrednosti sredstava obezbeđenja dovodi banku u situaciju da ne može realno da obračuna iznos gubitka u slučaju dcnje. Posledično, banka klijentu ili ne želi da odobri traženi kredit ili odobrava kredit uz višu kamatnu stopu, čime raste verovatnoća da će krediti postati nenaplativi. Oba slučaja imaju neposredan uticaj na otežan pristup izvorima finansiranja i ometaju razvoj privredne aktivnosti.

Još jedan problem koji proizilazi iz neprecizne procene vrednosti nepokretnosti koja je predmet obezbeđenja su i zahtevi u pogledu visine sredstava za obezbeđenje, tj. situacija u kojoj banka od klijenta zahteva značajno veću vrednost hipoteke u odnosu na iznos kredita.

Neprecizna procena vrednosti kolaterala može da dovede i do nastanka ozbiljnog sistemskog rizika. Precenjen kolateral dovodi do većeg gubitka u slučaju dcnje



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Projekat za bolje uslove poslovanja  
Business Enabling Project

klijenta. Time se povećava sistemski rizik sa kojim se suočava bankarski sektor i potencijalni fiskalni troškovi u slučaju „spasavanja“ banaka, odnosno nastaje

opasnost po stabilnost javnih finansija jer je potrebno koristiti novac poreskih obveznika za rešavanje problema bankarskog sistema.

### **Ista nekretnina, različiti kriterijumi**

U Srbiji ne postoji potpuna i sistematizovana infrastruktura za kvalitetno i pouzdano vrednovanje nepokretnosti. To potvrđuju i analize važećih propisa kojima se reguliše rad i postupanje državnih organa koji u okvirima svojih nadležnosti na različite načine prikupljaju podatke, vrednuju nepokretnosti i vrše procenu njihove vrednosti. Sve državne institucije vrše procenu vrednosti primenom formula, jer se na tom terenu osećaju sigurnije i jer je na takav način vrednost utvrđena, a ne procenjena. Formule koje su zakonski ili nekim uredbama propisane, najčešće su neadekvatne i njihovom primenom se dobijaju vrednosti koje ne odgovaraju realnom stanju.

Pitanje nepostojanja odgovarajuće infrastrukture su od izuzetnog značaja i za Narodnu banku Srbije (NBS) i za Ministarstvo finansija, ne samo iz ugla finansijske stabilnosti već i sa poreskog aspekta, aspekta transparentnosti i razvoja tržišta nekretnina, kao i privlačenja stranih investicija.

U Srbiji procenu nepokretnosti vrše veštaci građevinske struke koje imenuje Ministarstvo pravde, ali oni nemaju znanja o procenama vrednosti nekretnina, niti imaju zvanično usvojene standarde i metodologiju kojom se vode. Zbog nestandardizovanih kriterijuma, često se dešava da se procenjene vrednosti za istu nekretninu, izvršene u isto vreme, razlikuju i do 60 odsto, dok bi maksimalni prag tolerancije trebalo da bude „plus-minus“ 15 odsto.

Većina stručnjaka i preduzeća koji koriste usluge procenitelja imaju sličan stav u pogledu toga u kojoj je meri procena nepokretnosti u Srbiji nepouzdana. Iako različiti akteri ovaj problem mogu posmatrati sa različitih strana i na međusobno suprotstavljene načine, svi ipak ukazuju na iste probleme: kriterijumi za ulazak u



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Projekat za bolje uslove poslovanja  
Business Enabling Project

profesiju procenitelja nisu adekvatni, ne postoji obavezno stalno stručno usavršavanje, nema opšteprihvaćenih strukovnih standarda, ne postoji regulatorno telo odgovorno za sankcionisanje neprofesionalnog i neetičkog postupanja, metodologije procene vrednosti su neodgovarajuće ili im nedostaje pravilna podrška, a ne postoje ni informacije o prometu na tržištu. U prevodu, moguće je da sudski veštak građevinske struke specijalizovan za mostogradnju vrši procene pojloprivrednog zemljišta ili stambenog kompleksa.

### **Značaj nove regulative i standrada**

Ministarstvo finansija je osnovalo Radnu grupu čiji je zadatak da pripremi tekst nacionalnih standarda za procenu nepokretnosti, odnosno zakona i podzakonskih propisa koji bi regulisali struku. Osnovni cilj nove regulative je da se obezbedi nivo stručnosti procenitelja koji odgovara međunarodnim/nacionalnim standardima. USAID Projekat za bolje uslove poslovanja je aktivni član radne grupe i za očekivati je da zakon bude usvojen tokom 2015. godine. Postupak izrade i usvajanja Zakona će biti u potpunosti transparentan. Stručna i šira javnost biće pozvana da učestvuje u javnoj raspravi i da svojim komentarima unapredi tekst zakona.

Narodna banka Srbije je takođe prepoznala ovaj problem i zatražila podršku USAID Projekta za bolje uslove poslovanja (USAID BEP) radi unapređenja infrastrukture za procenu vrednosti nepokretne imovine. USAID BEP je pružio podršku NBS-u u izradi konceptualnog okvira za formiranje centralne nacionalne baze podataka koja će objediniti informacije potrebne za pouzdanu procenu vrednosti imovine i omogućiti detaljnu analizu tržišta nekretnina i izračunavanje indeksa vrednosti nekretnina u Srbiji. Ova transakciona baza podataka bi trebalo da postane funkcionalna u trećem kvartalu 2015. godine.

Usvajanjem Nacionalnih standarda i zakona čiji je osnovni cilj da dobijemo profesionalne stručne procenitelje, Srbija će da ispuni i jedan od zahteva u pregovorima opristupanju EU, u koje spada poštovanje EU Direktive o hipotekarnim kreditima (DHK) kojom se jasno utvrđuje odgovornost svake države da izradi pouzdane nacionalne standarde za procenu nepokretnosti, kao i da procenitelji moraju imati odgovarajuće obrazovanje. Koliko je ovo pitanje značajno, govori i činjenica da je Evropska agencija za banke ovlašćena da prati



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Projekat za bolje uslove poslovanja  
Business Enabling Project

u kojoj meri se sprovodi direktiva, kao i da po potrebi interveniše kako bi odgovarajući nacionalni organi ispravili eventualne nepravilnosti. Ova direktiva je rezultat napora Evropske komisije da stvori interno tržište nekretnina, imajući u vidu poslednju finansijsku krizu i gubitak poverenja u finansijski sektor.

**Zbog nestandardizovanih kriterijuma, često se dešava da se procenjene vrednosti za istu nekretninu, izvršene u isto vreme, razlikuju i do 60 odsto, dok bi maksimalni prag tolerancije trebalo da bude “plus-minus” 15 odsto**