

На основу члана 16. став 5. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17 – др. закон),
Министар финансија доноси

ПРАВИЛНИК
о стручној обуци за лиценциране проценитеље

Члан 1.

Овим правилником прописују се садржај и обим програма стручне обуке, као и начин на који организатор спровођења програма стручне обуке за лиценциране проценитеље (у даљем тексту: организатор стручне обуке) доказује да испуњава услове за спровођење стручне обуке.

Члан 2.

Стручна обука обухвата нарочито области из члана 15. став 3. Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон – у даљем тексту: Закон).

Стручна обука спроводи се према програму који обухвата следеће обавезне модуле са минималним бројем часова (у трајању од по 45 минута):

Модул	Модул	Минимални број часова
А	УВОД У ПРАВО	18 часова
1.	Грађанско и уставно право 1.1. Увод у грађанско и уставно право; 1.2. Право привредних друштава (ортачка друштва, командитна друштва, друштва са ограниченом одговорношћу и акционарска друштва.	
2.	Начела својинскоправних односа 2.1. Својинскоправни односи и њихови примери; 2.2. Државна својина, својина локалне самоуправе и приватна својина; 2.3. Дефиниција непокретности 2.3.2. Врсте непокретности – земљиште, пословни и стамбени објекти; 2.3.2. Упис права својине на непокретностима; 2.3.3. Правне одредбе о закупу непокретности.	
3.	Право просторног планирања и грађења 3.1. Опште одредбе којима се уређује систем просторног планирања и грађења у Србији, укључујући поделу на зоне;	

	3.2. Право грађења и грађевинске дозволе.	
4.	Опорезивање непокретности на државном нивоу 4.1. Порески систем у Србији; 4.2. Порез на купопродају непокретности; 4.3. Порез на наслеђивање; 4.4. Порез на капиталну добит; 4.5. Други порези на непокретности.	
5.	Заштита података о личности 5.1. Закон о заштити података о личности; 5.2. Утицај закона о заштити података о личности на процену вредности непокретности; 5.3. Одговорност обрађивача података о личности.	
Б	УВОД У ЕКОНОМИЈУ	21 час
1.	Основна начела економије 1.1. Увод у економска начела; 1.2. Појам тржишта и његови саставни делови; 1.2.1. Понуда и тражња; 1.2.2. Крива понуде и тражње; 1.2.3. Економска равнотежа; 1.2.4. Краткорочна и дугорочна еластичност понуде и тражње; 1.2.5. Државна интервенција и тржишни механизми; 1.3. Цена, вредност, приход и трошак; 1.4. Одлуке потрошача и произвођача; 1.5. Фактори производње – радна снага, земљиште и капитал; 1.6. Функционисање тржишта непокретности; 1.6.1. Непокретност као економско добро; 1.6.2. Особине и функције непокретности у тржишној привреди; 1.6.3. Фактори који утичу на вредност непокретности; 1.6.4. Учесници на тржишту непокретности, управљање имовином и маркетинг.	
2.	Увод у дисконтовање	

	2.1. Увод у теорију временске вредности новца; 2.2. Будућа вредност новца; 2.2.1. Проста камата; 2.2.2. Конформна камата; 2.2.3. Врсте каматних стопа; 2.2.4. Примери обрачуна камате; 2.3. Садашња вредност новца; 2.3.1. Дисконтовање, дисконтна стопа и дисконтни фактор; 2.3.2. Садашња вредност будућег прихода; 2.3.3. Појам тока готовине; 2.3.4. Садашња вредност фиксног и променљивог прихода.	
3.	Увод у статистику 3.1. Елементи теорије анализе статистичких скупова података; 3.1.1. Расподела вероватноће за случајне променљиве; 3.1.2. Описна статистика; 3.1.3. Интервали поверења за медијану и варијансу; 3.1.4. Елементи верификације статистичких хипотеза.	
4.	Елементи рачуноводства 4.1. Национални и међународни рачуноводствени стандарди; 4.2. Врсте, структуре и намене финансијских извештаја; 4.3. Непокретност као основно средство и инвестиција; 4.4. Хијерархија фер вредности; 4.5. Методи и стопе амортизације.	
В	УВОД У ГРАЂЕВИНАРСТВО	19 часова
1.	Увод у грађевинарство 1.1. Право грађења и одредбе за његово спровођење; 1.1.1. Технички предуслови за објекте и њихове локације;	

	1.1.2. Технички предуслови за употребу стамбених објеката; 1.2. Примена националних и међународних стандарда у грађевинарству; 1.3. Правила за обрачун површине и запремине објеката; 1.4. Документација објеката у грађевинарству.	
2.	Преглед технологије грађевинарства 2.1. Врсте радова; 2.2. Елементи изградње и завршних радова у грађевинарству; 2.3. Технологије завршних радова у грађевинарству; 2.4. Грађевински материјали и производи одобрени за употребу; 2.5. Унутрашње инсталације у објектима; 2.6. Недостаци објеката који су последица грешака у пројектовању или грађењу, поткопавања и штете настале у току експлоатације; 2.7. Хабање објеката услед дејства техничких чинилаца - методи процене; 2.8. Хабање објеката услед употребе, хабање услед дејства чинилаца из природног окружења; 2.9. Заштита од пожара, заштита везана за електричне и гасне инсталације; 2.10. Снабдевање водом, еколошка заштита и одржавање хигијене; 2.11. Сертификати о одрживости и енергетској ефикасности.	
3.	Зелена градња и одрживи развој	
4.	Поступак изградње 4.1. Грађевински пројекат; 4.2. Грађевинска дозвола; 4.3. Употребна дозвола, пријава завршетка објекта у конструктивном смислу; 4.4. Промена намене објекта; 4.5. Рушење објекта.	
5.	Увод у процену трошкова	

	4.1. Општи концепти, врсте процене трошкова; 4.2. Правила за израду предмера и предрачуна; 4.3. Примери процене трошкова.	
Г	ПРОЦЕНИТЕЉ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ	10 часова
1.	Правни положај проценитеља вредности непокретности 1.1. Дефиниција проценитеља вредности непокретности у националном праву; 1.2. Обухват професионалних активности проценитеља вредности непокретности; 1.3. Професионална, материјална и кривична одговорност проценитеља вредности непокретности.	
2.	Кодекс етике и правила професионалног понашања проценитеља	
3.	Национални, међународни и европски стандарди за процену вредности непокретности 3.1. Природа и сврха стандарда за процену вредности непокретности; 3.2. Одређивање и утврђивање стандарда за процену вредности непокретности; 3.3. Правни положај и структура националних и међународних стандарда за процену вредности непокретности; 3.4. Национални стандарди за процену вредности непокретности; 3.5. Међународни и европски стандарди за процену вредности непокретности.	
Д	ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ	70 часова
1.	1.1. Извештај о процени вредности непокретности; 1.2. Услови ангажовања проценитеља; 1.3. Идентификација непокретности; 1.3.1. Инспекција непокретности; 1.3.2. Мерење непокретности; 1.3.3. Правна идентификација.	
2.	Истраживање тржишта и извори информација о непокретностима	

	2.1. Анализа купопродајних трансакција стамбених објеката; 2.2. Анализа купопродајних трансакција пословних објеката; 2.3. Извори информација и доступне базе података; 2.4. Тржишни извештаји.	
3.	Вредност непокретности – Основи вредности 3.1. Тржишна вредност; 3.1.1. Дефиниција и тумачење тржишне вредности у складу са националним стандардима за процену вредности непокретности; 3.1.2. Дефиниција и тумачења тржишне вредности у складу са међународним и европским стандардима за процену вредности непокретности; 3.1.3. Појам најбоље и најисплативије употребе непокретности; 3.2. Друге основе вредности; 3.2.1. Фер вредност; 3.2.2. Правична вредност; 3.2.3. Инвестициона вредност; 3.2.4. Синергетска вредност; – Остале вредности 3.3. Вредност поновне изградње; 3.4. Вредност у случају алтернативне употребе; 3.5. Вредност у случају „изнуђене” продаје.	
4.	Методи утврђивања вредности 4.1. Методолошки приступи процене вредности; 4.2. Компаративни приступ (приступ упоређивања продајних цена); 4.3. Приносни приступ; 4.3.1. Метод директне капитализације; 4.3.2. Метод дисконтовања новчаних токова; 4.3.3. Приходни метод; 4.3.4. Профитни метод;	

	4.4. Трошковни приступ – метод репродукције и метод трошкова замене; 4.5. Метод резидуалне вредности.	
5.	Примене процене вредности непокретности 5.1. Процена вредности у сврху финансијског извештавања; 5.2. Процена вредности у сврху кредитирања обезбеђеног хипотеком;	
	5.3. Процена вредности у сврху одређивања накнаде за експропријацију.	
6.	Претпоставке и специјалне претпоставке	

Стручна обука која обухвата модуле из става 2. овог члана траје најмање три месеца.

Члан 3.

Лице заинтересовано за стицање статуса организатора стручне обуке у смислу Закона доставља министарству надлежном за послове финансија (у даљем тексту: Министарство) захтев за упис у именик организатора стручне обуке, који садржи пун назив подносиоца захтева и матични број подносиоца захтева, као и следеће доказе да испуњава услове за спровођење стручне обуке:

1) технички предлог, који укључује документацију којом се доказују капацитети организатора за спровођење стручне обуке, као што су:

- технички приступ, методологија, нацрт програма и календара спровођења стручне обуке,
- подаци и документација о кадровској и организационој оспособљености (квалификацијама, искуству и пословној репутацији управе и наставног особља) и техничкој опремљености организатора стручне обуке,
- организациона шема,
- опис испуњености услова за спровођење стручне обуке,
- корпоративне способности, искуство и претходне перформансе организатора стручне обуке,
- начин на који се спроводи завршна провера знања полазника стручне обуке (завршна провера знања полазника стручне обуке састоји се од писаног теста на којем се проверава теоријско знање из области које су обухваћене програмом из члана 2. овог правилника и презентовања и оцене најмање два извештаја о процени вредности непокретности које је полазник стручне обуке самостално урадио, користећи различите методе процене),
- начин на који се води евиденција о полазницима стручне обуке и спроведеној стручној обуци и провери знања,
- други релевантни подаци и документација којима се доказује да организатор стручне обуке испуњава услове за спровођење стручне обуке;

- 2) општа акта организатора стручне обуке (оснивачки акт, статут, правила и процедуре пословања и сл.);
- 3) подаци и документација из регистра привредних друштава, удружења, односно другог одговарајућег регистра;
- 4) план и програм организовања и спровођења допунског испита из члана 9. став 3. Закона;
- 5) доказ о плаћеној такси.

Доказе из става 1. тач. 2) и 3) овог члана Министарство прибавља по службеној дужности уколико су документа и подаци регистровани у Агенцији за привредне регистре.

У случају да лице из става 1. овог члана, уз захтев и остале доказе из става 1. овог члана достави и доказе из става 2. овог члана, исти ће се сматрати као доказ који је Министарство самостално прибавило.

Стручни одбор, на захтев Министарства, врши проверу да ли лице заинтересовано за стицање статуса организатора стручне обуке испуњава услове прописане Законом и овим правилником.

Стручни одбор о провери из става 4. овог члана обавештава Министарство у року од пет дана од дана пријема захтева Министарства.

Члан 4.

Организатор стручне обуке као предавача (нарочито за модуле Г и Д из члана 2. овог правилника) ангажује најмање два лица која су лиценцирани проценитељи у складу са Законом, од којих бар један има најмање десет година искуства на пословима процене вредности непокретности.

Члан 5.

Организатор стручне обуке који је закључно са даном ступања на снагу овог правилника уписан у именик организатора стручне обуке дужан је да у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог правилника своје пословање усклади са одредбама овог правилника и доказе о усклађености достави Министарству.

Члан 6.

Даном ступања на снагу овог правилника престаје да важи Правилник о стручној обуци за лиценциране проценитеље („Службени гласник РС”, број 18/19).

Члан 7.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

Број 002730829 2024 10520 016 004 420 000

У Београду, 15. октобра 2024. године

Министар,

Синиша Мали, с.р.