



**Комора на проценувачи на Р.С.Македонија**

# МИНИМАЛНИ ОБРАЗОВНИ БАРАЊА

*Март, 2024 година*

## ВОВЕД

Во склоп на своите професионални активности, Комората на проценувачи на Р.С. Македонија се стреми да обезбеди високи стандарди на професионална компетентност при проценувањето.

Глобализацијата на пазарот на недвижности, европската интеграција заедно со подобрениот слободен проток на услуги низ ЕУ и зголемените очекувања на клиентите се двигатели за промена во длабочината на знаењето што се очекува од професионалците во областа на процена на недвижностите.

Индустијата сега не е фокусирана само на бизнис-ориентираните трансакции, туку бара и додадена вредност преку стратешки консултации од проценителите. Овие консултации бараат соодветно знаење во сите области на бизнисот, изградената средина, корпоративното управување и корпоративната општествена одговорност.

Проценувачот од област на недвижности мора да има знаење за теоријата на проценување и да има способност за нејзино практично применување, вклучувајќи го применувањето на одредбите од Законот за процена на Република Северна Македонија, на Европските стандарди за процена (EVS) или други еквивалентни стандарди за проценување признати од TEGoVA, како и примената на други правно обврзувачките национални закони и регулативи.

Согласно Законот за процена на Република Северна Македонија, проценувачот треба да има завршено високо образование (диплома со завршено четиригодишно високо образование или диплома со 300 кредити според европскиот кредит трансфер систем (ЕКТС) и најмалку пет години работно искуство во соодветната област.

**Освен тоа, проценувачот треба да поседува знаење од:**

### 1. ПРИНЦИПИ НА ЕКОНОМСКАТА ТЕОРИЈА

Проценувачот треба да има разбирање за релевантните макро и микроекономски концепти и влијанието на општите економски фактори на пазарот на недвижности и сродните предметни области. Ова вклучува разбирање на бизнис менаџмент, развој и инвестиции, застапување и професионална пракса.

**Проценувачот треба:**

- Да може да ги идентификува и да ги коментира главните економски фактори кои влијаат на понудата и побарувачката на недвижен имот. Ова вклучува фактори како економскиот раст, инфлацијата, каматните стапки, условите за работа и доходите на населението, како и инвестициските трендови во недвижностите.
- Да може да ја утврди конкурентната структура и функционирањето на пазарот на недвижности, како и на релевантните финансиски пазари. Ова вклучува проучување на нивото на конкуренција меѓу различни недвижни имоти, влијанието на промените во каматните стапки и инвестициските трендови во државата или регионот, како и примената на различни фискални и монетарни политики од владата кои влијаат на пазарот на недвижности.

### 2. ПРАКТИЧНА ЕКОНОМИЈА ЗА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Изучувањето на влијанието на економските сили врз вредностите на капиталот и недвижностите, во контекст на принципите на економската теорија, има за цел да ги истражи врските помеѓу економските принципи и нивното влијание врз пазарот на недвижности и капиталот.

Ова вклучува примена на теоријата на портфолио во контекст на инвестициските одлуки за недвижности. Основната идеја зад теоријата на портфолио е да се креира портфолио од различни инвестиции со цел да се минимизира инвестицискиот ризик, а во исто време да се максимизира можната добивка.

Познавањето на практични алатки за анализа на податоци и свесност за вообичаените грешки во овој контекст е од суштинско значење, бидејќи овие алатки му овозможуваат на проценувачот и на инвеститорите да направат информирани одлуки на основа на достапните економски информации и трендови.

#### **Проценувачот треба:**

- Да демонстрира разбирање за тоа како економските принципи и сили влијаат на формирањето на цените на недвижните имоти и капиталот.
- Да ја покаже врската помеѓу пазарот на недвижен имот и другите инвестициски пазари и да покаже разбирање на принципите кои влијаат на цените на инвестициите.
- Да ги разбира економските фактори кои влијаат на користењето на недвижен имот од страна на лицата кои живеат таму. Ова вклучува анализа на социоекономските услови и потребите на локалната заедница.
- Да направи практична процена на релевантните податоци за поддршка на проценувањата. Точноста на процената на вредноста на недвижниот имот зависи од квалитетот на користените информации. Во овој контекст, проценувачот треба да се обиде да собере што е можно повеќе објективни и релевантни информации за имотот што се проценува.

### **3. БИЗНИС И ФИНАНСИИ**

Проценувачот треба да ги разбира деловните и раководните структури заедно со принципите на финансиско сметководство и анализа на сметките.

#### **Проценувачот треба:**

- Да покаже разбирање за различните сопственички и управувачки структури што ги користат бизнисите, бидејќи овие структури влијаат на начинот на управување, одлуките и функционирањето на бизнисот, како и на вредноста на имотот.
- Да толкува едноставни биланси на состојба и биланси на успех.  
Проценувачот треба да ги разбере овие финансиски извештаи за да ги анализира финансиските перформанси и да ги вклучи во своите проценки на вредноста на недвижноста.
- Да демонстрира разбирање за сметководствените коефициенти и мерките за успешност, како што се рентабилноста на инвестициите, еднократната добивка, коефициентите на задолженост, коефициентите на ликвидност итн. Овие коефициенти и мерки му даваат информации за финансиската стабилност, рентабилноста и ефикасноста на бизнисот, што е важно за проценување на вредноста на недвижноста.

#### 4. МАРКЕТИНГ НА НЕДВИЖНОСТИ

Проучувањето на оваа тема обезбедува вовед во различните аспекти на застапувањето на недвижности, вклучувајќи ги процесите на преговори, склучување на договори, решавање на спорови и заштита на правата на клиентите.

##### **Проценувачот треба:**

- Да ја разбира улогата и видовите на застапување кои варираат во зависност од типот на недвижност, типот на трансакцијата и интересите на клиентите.
- Да ги познава законското овластување, правата и должностите на агентот во однос на клиентот и другите. Овие права и должности обично вклучуваат правни обврски за вршење на професионалните услуги, претставување на интересите на клиентите и нивна заштита.
- Да го разбира релевантното законодавство во однос на застапувањето на недвижностите.
- Да ја опише природата, структурата, локацијата и релевантните карактеристики на имотот за маркетинг цели.
- Да ги познава различните методи на располагање за недвижен имот, односно начините на пренос на сопственоста или користењето на имотот.

#### 5. ЗГРАДИ И ГРАДЕЖНИШТВО

Проценувачот на недвижности треба да има одредени знаења и вештини во областа на проектирањето и изградбата на згради, како што е проектирање и изградба, структурни карактеристики, одржување и состојба на недвижноста и нејзината осигурлива вредност. Овие аспекти проценувачот треба да ги разбира и да биде во состојба да ги вклучи во своите извештаи за процена за да обезбеди точна и комплетна процена на вредноста на недвижноста.

##### **Проценувачот треба:**

- Да го разбере проектирањето и изградбата на зградите како и пристапноста и функционалноста на истите.
- Да ги разбира одржливите и еколошките аспекти на градежништвото и зградите, вклучувајќи ги примената на зелени технологии, енергетска ефикасност и употреба на обновливи извори на енергија.
- Да го разбере процесот на градење, вклучувајќи ги подготовката на локацијата, примената на правилата и стандардите за градежништво, контролата на квалитетот и завршувањето на зградата.
- Да ги идентификува градежните недостатоци во зградите и да предложи како тие можат да се отстранат.
- Да подготвува извештаи за целите на истражување и проценување, вклучувајќи ги документирањето на состојбата на зградите и идентификувањето на проблемите.
- Да ја познава важноста на прописите за здравје и безбедност и ситуациите во кои тие се применуваат.

## 6. ЕНЕРГИЈА, ЖИВОТНА СРЕДИНА И ЗАШТИТА НА РЕСУРСИ

Проучувањето на оваа тема обезбедува познавање на различните аспекти на законодавството што се однесува на недвижностите, како националното така и европското. Разбирањето на овие аспекти на законодавството му овозможува на проценувачот од областа на недвижноста да ги интегрира принципите за одржлив развој и заштита на животната средина во нивните практики и одлуки.

### **Проценувачот треба:**

- Да го разбира ефектот на законодавството за заштита на енергијата, животната средина и ресурсите врз недвижниот имот. Законите и регулативите можат да влијаат на начинот на градење, користење и проценување на недвижниот имот.
- Да го толкува влијанието на законодавството за заштита на енергијата, животната средина и ресурсите во прашањата за проценување, со цел да ја вклучи оваа информација во неговата процени за да ги предвиди потенцијалните ризици и можностите за вредност на недвижноста.
- Да демонстрира разбирање за прашањата поврзани со земјиштето со претходни намени, вклучително и контаминација, со цел да може да го идентификува и процени потенцијалното влијание на контаминацијата врз вредноста на имотот.

## 7. ЗАКОНИТЕ КОИ СЕ ОДНЕСУВААТ НА НЕДВИЖНОСТИТЕ, КАКО ЗАКОН ЗА ОБЛИГАЦИОНИ ОДНОСИ, ЗАКОН ЗА ГРАДЕЊЕ, ЗАКОН ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, ЗАКОН ЗА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА, ЗАКОН ЗА ЗЕМЈОДЕЛСКО ЗЕМЈИШТЕ, ЗАКОН ЗА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ, ЗАКОН ЗА КАТАСТАР, ЗАКОН ЗА СОПСТВЕНОСТ И ДРУГИ СТВАРНИ ПРАВА, ЗАКОН ЗА ИЗВРШУВАЊЕ, ЗАКОН ЗА ДАНОЦИ НА ИМОТ И ДРУГИ РЕЛЕВАНТНИ ЗАКОНИ

Проценувачот треба да има длабинско познавање на правните теми од суштинско значење за недвижноста и да ги опфаќа основите на договорното право, Законот за облигациони односи во делот на сопственоста на недвижност, сопственоста на земјиште и интересите во земјиштето вклучувајќи ги и правата на другите.

Проучувањето на оваа тема ќе обезбеди практично познавање на законските услови за вршење проценки во соодветната земја. Ова вклучува разбирање на одредбите за проценување на имотот на националното и локалното даночно право, вклучувајќи ги процената, наплатата, ослободувањата и олеснувањата, како и нивните ефекти врз владеењето и сопственоста на имотот. Ова знаење ќе му помогне на проценувачот да ги спроведе оценките во согласност со законските барања и да ги заштити интересите на сопствениците на имотот и другите учесници во процесот.

### **Проценувачот треба:**

- Да ги разбира принципите на правниот систем и да чита правни документи со разбирање на нивната содржина.
- Да ја разбира природата на договорното право, договорот за продажба на имот, за закуп на имот, други правни документи за сопственост. Да ги разбира правата и обврските кои се создаваат

помеѓу страните на договорот и како сопственоста може да влијае на процената на недвижен имот.

- Да го разбира владеењето на земјиштето и начинот на кој споровите за сопственост можат да влијаат на процената на имотот.

- Да ги разбира механизмите кои се достапни за решавање на спорови.

- Да ја опише процената и обврската за локално и национално оданочување. Ова вклучува пресметување и извршување на плаќање на даноци врз имотот според применетите закони и одредби.

- Да даде информации и препораки во врска со одговорноста на клиентите за оданочувањето, за нивната одговорност и правни обврски поврзани со даноците врз имотот. Ова може да вклучува и предлог за консултирање со специјализирани правни или даночни советници за специфични прашања.

- Да ги разбира и детално да може да ги објасни случаите кога данокот или не се плаќа или може да се намали.

- Да демонстрира како даночните проблеми можат да влијаат на дадените понуди и постигнатата цена за имотот. Ова вклучува разгледување на различни сценарија и влијателни фактори врз цената на имотот при пресметување на даноците.

## 8. ПРОФЕСИОНАЛНА ПРАКСА

Проучувањето на оваа тема е важно за проценувачот од областа на недвижности бидејќи ги обезбедува соодветните практики и процедури за вршење на активности за процена на етички, ефикасен и професионален начин. Исто важно е проценувачот да ја разбира одговорноста на професионалниот совет во кој било конкретен случај.

### **Проценувачот треба:**

- Да ги разбира етичките одговорности кои ги носи професијата, кодексите на однесување, конфликтот на интерес и постапувањето по жалби.

- Да демонстрира разбирање за процедурите потребни за вршење различни видови професионална работа и управување со професионална пракса со свесност за одговорноста за небрежност и осигурување од професионално обесштетување.

- Да изготвува професионални извештаи разбирајќи ја важноста на точноста на информациите и вниманието на деталите.

- Да прави разлика помеѓу незаконитост, грешка и небрежност.

## 9. СТАНДАРДИ ЗА ПРОЦЕНУВАЊЕ

### **Проценувачот треба да ја сфати важноста и релевантноста на:**

- улогата на стандардите за проценување и извештаите за процена

- основните концепти утврдени со тие стандарди, вклучувајќи ги и европските стандарди за проценување, во однос на основите, процесите и известувањето за проценување

Ова обезбедува висок степен на квалитет на извештаите за процена на недвижен имот, што е од големо значење за финансиски институции, инвеститори и други заинтересирани страни.

**Проценувачот треба:**

- Да ги разбира барањата на релевантните стандарди за проценување и да е способен да ги примени во пракса.
- Да демонстрира разбирање за проценувањето на средствата за сметководствени цели.

## 10. ПРОЦЕНУВАЊЕ

Во контекст на оваа тема се разгледуваат основните принципи и методи за проценување на недвижности, како и нивната примена во практиката на проценувачот. Некои од аспектите на предметот за проценување на недвижности, кои обезбедуваат добро разбирање на теоретските и практичните аспекти на проценувањето на недвижности се основните принципи на проценување, суштинската теорија, примена на методите за проценување итн.

**Проценувачот треба:**

- Да е способен да ги собере сите потребни информации, да изготви детални пресметки и да ја утврди вредноста, да анализира трансакции за да изврши процена.
- Да ја препознае и да ја разбере соодветноста на главните методи на проценување на капитал, изнајмување, оданочување и други законски или наложени цели и да постави рамка во која се пресметуваат процените врз основа на споредливост, трошоци за замена, профитабилност, развоен потенцијал и инвестиции.
- Да ги разбира гледиштата на различните страни за истите прашања.

## 11. ВЛАДИНА ПОЛИТИКА И КОРИСТЕЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО

Проценувачот треба да ги разбира релевантните политики на сите нивоа на власт во однос на управувањето и развојот на земјиштето. Ова вклучува разбирање на политиките и законодавството што се однесува на контролата на развојот, регулативите за зачувување на животната средина и природните ресурси, како и системите за субвенции или грантови кои се однесуваат на користењето и развојот на недвижен имот. Ова знаење е важно за проценувачот бидејќи влијае на вредноста на недвижностите и може да има значајно влијание на проценките што се изготвуваат.

**Проценувачот треба:**

- Да ја разбере рамката на системите кои го регулираат користењето и развојот на земјиштето. Ова вклучува познавање на законите, правилниците и процедурите што го уредуваат користењето на земјиштето, како и одредбите за урбанистичко планирање и развој.
- Проценувачот треба да ги разбере релевантните системи за субвенции и грантови кои можат да влијаат на користењето, повторната употреба и управувањето со недвижен имот. Ова вклучува

разбирање на критериумите за доделување на субвенции и грантови, како и условите за нивната употреба.

- Да биде способен да изготвува и поднесува апликации според тие системи за субвенции и грантови. Ова може да вклучува пополнување на потребната документација и следење на постапките за аплицирање.

- Да ги разбере посебните ограничувања за планирање и постапките за жалба што се релевантни за неговата земја и полето на пракса. Ова вклучува познавање на законодавството и процедурите што се однесуваат на урбанистичкото планирање, како и процесите за обработка на жалбите и претежно поврзани правни процедури