

О Б А В Е Ш Т Е Њ Е

Нацрт Правилника о Националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља

У складу са чланом 23. став 1. тачка 1) Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон), Стручни одбор је припремио Нацрт Правилника о Националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља (у даљем тексту: Нацрт Правилника).

У циљу припреме коначног предлога Правилника о Националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља, **Стручни одбор позива заинтересовану јавност да до 31. августа 2021. године достави своје евентуалне коментаре/примедбе/сугестије на Нацрт Правилника.**

Заинтересовани би у својим коментарима/примедбама/сугестијама требало да се позову на конкретну одредбу у Нацрту Правилника (тачку у НСП, СПВ или Кодексу етике) и да образложе свој став.

Коментари/примедбе/сугестије се могу доставити на имејл адресу:
procenitelji@mfin.gov.rs

СТРУЧНИ ОДБОР

8. јул 2021. године

На основу члана 2. тачка 2) Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17-др. закон), на предлог Стручног одбора, Министар финансија доноси

П Р А В И Л Н И К

О НАЦИОНАЛНИМ СТАНДАРДИМА, КОДЕКСУ ЕТИКЕ И ПРАВИЛИМА ПРОФЕСИОНАЛНОГ ПОНАШАЊА ЛИЦЕНЦИРАНОГ ПРОЦЕНИТЕЉА

Члан 1.

Овим правилником утврђују се Национални стандарди, кодекс етике и правила професионалног понашања лиценцираног проценитеља (у даљем тексту: Национални стандарди и кодекс етике).

Члан 2.

Национални стандарди и кодекс етике базирани су на међународним стандардима процене вредности издатих од стране Европског савеза удружења проценитеља (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA), Краљевске организације стручњака (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) и Међународног комитета за стандарде процене вредности (The International Valuation Standards Council – IVSC).

Члан 3.

Национални стандарди и кодекс етике из члана 2. овог правилника гласе:

НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРДИ И КОДЕКС ЕТИКЕ

НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРД ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 1 (НСП 1)

Тржишна вредност и тржишна закупнина

1. Дефиниције

1.1 Тржишна вредност

1.1.1 Проценитељ би за процену вредности непокретности требало да користи следећу дефиницију тржишне вредности:

„Процењени износ за који би непокретност могла да се размени на датум процене вредности између вољног купца и вољног продавца, у трансакцији између независних и

неповезаних страна, уз одговарајући маркетинг, при чему су обе стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом.”

1.1.2 Трошкови трансакције – Тржишна вредност је процењена вредност непокретности и као таква не обухвата додатне трошкове који могу бити повезани са трансакцијом (продајом или куповином), као што су: порез на пренос апсолутних права, трошкови оглашавања, агенцијска провизија и сл.

1.1.3 Порез на додатну вредност – Као општи порез на потрошњу, порез на додатну вредност није последица трансакције и као такав не представља трошкове трансакције.

1.1.4 Дефиниција тржишне вредности требало би да буде наведена у условима ангажовања и у извештају о процени.

1.2 Тржишна закупнина

Проценитељ би за процену вредности непокретности требало да користи следећу дефиницију тржишне закупнине:

„Процењени износ закупнине за коју би непокретност могла да се изда у закуп на датум процене вредности између вољног закуподавца и вољног закупца, под условима стварног или претпостављеног уговора о закупу, између независних и неповезаних страна, уз одговарајући маркетинг, при чему су стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом.”

2. Тумачење

Претходно наведене дефиниције тржишне вредности и тржишне закупнине се тумаче на следећи начин:

2.1 „Процењени износ...” – Односи се на цену која је изражена кроз новац који је платив за непокретност у трансакцији између неповезаних страна. Тржишна вредност се одмерава као највероватнија цена која се разумно може остварити на тржишту на датум процене, у складу са дефиницијом тржишне вредности. То је најбоља цена коју продавац разумно може достићи и најповољнија цена коју купац разумно мора платити. Процена изричито не обухвата процењену увећану или умањену цену узроковану неким посебним условима или околностима, као што су атипично финансирање, повратни лизинг (*енг: sale and leaseback*), посебна разматрања или концесије које даје неко ко је повезан са продајом или било који елемент специфичне вредности.

2.2 Тржишна закупнина се одмерава као највероватнији износ закупнине који се разумно може добити на тржишту на датум процене, под претпоставкама које су наведене у дефиницији тржишне закупнине. То је најбољи износ закупнине који закуподавац може разумно достићи и најповољнији износ закупнине који заинтересовани купац разумно мора платити.

2.3 „... непокретност...” – Односи се на предметну непокретност, са свим стварним правима на непокретности, са физичким, економским и осталим атрибутима (могућностима и ограничењима). Проценитељ мора обратити пажњу да ли куповна цена било које непокретности садржи износе који се не односе само на непокретност већ и на

додатке, као на пример делове ентеријера, ствари, повољности при куповини или нешто друго.

2.4 Када је у питању тржишна закупнина, услови стварног или предложеног уговора о закупу дефинишу правну природу непокретне имовине кроз трајање, могућности, ограничења и обавезе уговора, те на тај начин, у комбинацији са физичком имовином, формирају средство које треба проценити. Уколико се процена тржишне закупнине ради пре него што је дошло до закупа, проценитељ мора да наведе материјалне услове закупа као претпоставке, а применити важећу уобичајену праксу за ту врсту имовине на тржишту. Уобичајено је да проценитељ претпостави да услови закупа не захтевају премију, не захтевају нека ограничења и не садрже одредбе које не би одговарале просечном учеснику на тржишту. Уколико се појави било који од ових услова, биће потребно усклађивање вредности непокретности која је под таквим закупом.

2.5 „... могла да се размени...” – Односи се на чињеницу да је вредност непокретности пре процењени него предодређени износ или стварно остварена продајна цена. То је цена по којој тржиште очекује да би се трансакција остварила на датум вршења процене и која задовољава све друге елементе из дефиниције тржишне вредности. Коришћење термина „могла” упућује на та разумна очекивања. Проценитељ не сме да прави нереалне претпоставке о тржишним условима нити да претпостави да је ниво тржишне вредности изнад онога који се разумно може постићи.

2.6 Код тржишне закупнине, поново се ради пре о процењеној него о предодређеној или стварно оствареној закупнини. То је закупнина по којој тржиште очекује да се оствари закуп на датум вршења процене и која задовољава све друге елементе из дефиниције тржишне закупнине. Стварна закупнина би свакако била другачија уколико постоји капитални трошак као што је премија повезана са узимањем непокретности у закуп.

2.7 „... на датум процене вредности...” – Ово захтева да процењена тржишна вредност буде временски дефинисана на одређени датум. То је обично дан када би хипотетичка продаја требало да се догоди, те стога, датум процене вредности (датум на који важи тржишна вредност) може бити различит од датума извештаја о процени вредности и датума инспекције непокретности. С обзиром да се тржишта и тржишни услови могу променити, процењена вредност може бити нетачна или неодговарајућа у неком другом временском тренутку. Процењени износ ће одразити тренутно стање и околности на тржишту на захтевани датум процене, а не на неки други датум у прошлости или будућности. Датум процене вредности и датум извештаја о процени вредности могу се разликовати, али други не може претходити првом. Дефиниција такође обухвата и истовремено склапање обавезујућег споразума о условима и комплетирање продајног уговора без било каквих варијација у цени које би иначе могле настати у тржишној трансакцији на датум процене. Тржишна вредност изричито није процењена вредност која важи кроз дужи временски период, већ представља вредност на датум процене.

2.8 „... између вољног купца...” – Подразумева се постојање хипотетичког, а не стварног купца. То је особа која је мотивисана, али не и принуђена, да купи предметну непокретност. Тај купац није нити исувише жељан, нити одлучан, да купи по било којој цени. Тај купац је такође лице које купује у складу са реалним стањем на постојећем тржишту и уз очекивања која проистичу из стања на постојећем тржишту, а не на имагинарном или хипотетичком тржишту чије се постојање не може доказати нити претпоставити. То лице не би платило цену вишу од оне коју од њега захтева тржиште. Конкретне околности у којима се налази стварни купац не узимају се у обзир будући да је

„вољни купац” заправо хипотетички купац. Међу лицима која чине тржиште налази се и садашњи власник предметне непокретности.

2.9 Исте одредбе важе и за тржишну закупнину, где се подразумева хипотетички купац који је вољан да уђе у закуп, али не по било којој цени.

2.10 „... и вољног продавца...” – Ово подразумева постојање хипотетичког продавца, а не стварног власника непокретности. Претпоставља се да он није нити исувише жељан да прода нити принуђен да то учини по било којој цени, нити се сматра спремним да одлаже продају како би остварио цену која се не сматра разумном на постојећем тржишту. Заинтересовани продавац мотивисан је да прода непокретност под тржишним условима за најбољу цену која се може остварити на слободном тржишту после одговарајућег маркетинга, о којој год цени да је реч. Конкретне околности у којима се налази стварни власник не узимају се у обзир будући да је „вољни продавац” заправо хипотетички власник.

2.11 Стога, иако се вредност непокретности процењује у реалним тржишним околностима, претпостављени купац и продавац су хипотетичка лица која, претпоставља се, поступају у складу са постојећим стањем на тржишту. Услов по коме и једна и друга страна морају бити заинтересоване да обаве трансакцију између њих ствара ситуацију која омогућава процену тржишне вредности.

2.12 Исто важи и за тржишну закупнину, где се подразумева хипотетички закуподавац, а не стварни власник. Он је вољан да непокретност изда у закуп, али није нити принуђен да то учини нити се сматра спремним да одлаже издавање како би остварио закупнину која се не сматра разумном на постојећем тржишту.

2.13 Тржишна вредност и тржишна закупнина су, дакле, независне од циљева наручиоца који даје инструкције за процену вредности и наручилац процене на њих не утиче.

2.14 „... у трансакцији између независних и неповезаних страна...” – Трансакција између независних и неповезаних страна је трансакција између страна које немају никакав нарочит или специфичан однос (као што је, на пример, однос између матичног и зависног друштва, закуподавца и закупца или између чланова породице) услед кога би цена могла бити неуобичајена за тржиште или би се могла увећати због дејства неког чиниоца од значаја за утврђивање специфичне вредности. За процену тржишне вредности и тржишне закупнине, претпоставља се да се трансакција по тржишној цени обавља између неповезаних лица од којих свако поступа независно од оног другог.

2.15 Тржишна вредност, као и тржишна закупнина, дакле, искључује било који елемент специфичне вредности, при чему специфична вредности представља вредност коју непокретност има за конкретно идентификовано лице, специфичног купца (за кога одређени квалитети или карактеристике непокретности имају вредност већу од тржишне вредности, односно од осталих учесника на тржишта), у сврху индивидуалне инвестиције, сопственог власништва или пословања, а чији мотиви су одређени субјективним и емотивним елементима (на пример, куповина куће у којој је купац одрастао и за коју је „емотивно везан”).

2.16 „... уз одговарајући маркетинг...” – Ово значи да би непокретност требало да буде стављена у промет на најадекватнији начин како би се могла отуђити по најбољој цени која се може разумно остварити у складу са дефиницијом тржишне вредности. Трајање периода током кога је непокретност понуђена на тржишту може се мењати у складу са тржишним условима, али тај период мора бити довољно дуг да би непокретност привукла пажњу одговарајућег броја могућих купаца. Претпоставка је да се одговарајући маркетинг

догодио пре датума процене вредности.

2.17 Уколико је потребно проценити тржишну закупнину за непокретност, такође се претпоставља да би та непокретност требало да буде понуђена на тржишту на најадекватнији начин како би се постигло њено издавање у закуп по најбољој закупнини која се разумно може остварити у складу са дефиницијом тржишне закупнине. Временски рок у којем је непокретност понуђена на тржишту може се мењати у зависности од тржишних услова, али мора бити довољно да се омогући да непокретност привуче пажњу довољног броја могућих закупаца.

2.18 „... при чему су обе стране поседовале довољно сазнања...” – Овде се претпоставља да су, како вољни купац, тако и вољни продавац, односно вољни закуподавац и вољни купац, добро информисани о природи и особинама непокретности и њеној садашњој и потенцијалној намени, као и о стању тржишта на дан процене. Обе стране ће тако узети у обзир оно што се разумно може предвидети на тај дан. Хипотетички купац или купац нарочито може бити боље информисан у том погледу него што је то случај са појединим или свим стварним понуђачима. У том смислу није реч само о познавању предметне непокретности, већ и читавог тржишта, а самим тим и доказа (укључујући и доступне податке о трансакцијама са упоредивим непокретностима) на основу којих се може донети суд о вредности предметне непокретности.

2.19 „... разборито...” – Претпоставља се да ће свака страна поступати у сопственом интересу уз напред наведена сазнања, те да ће поступати промишљено у настојању да у трансакцији обезбеди најповољнију цену из своје перспективе. Разборитост се цени у односу на стање тржишта на дан процене, а не у неком каснијем тренутку, односно уз накнадна сазнања. Не сматра се нужно да продавац поступа непромишљено ако продаје непокретност на тржишту на коме цене падају и ниже су него раније. У тим случајевима, као и у другим трансакцијама на тржиштима на којима цене варирају, промишљена особа поступаће у складу са најадекватнијим информацијама о стању на тржишту доступним у датом тренутку.

2.20 „... и без принуде...” – Ово значи да су обе стране мотивисане да изврше трансакцију, али нису нити приморане, нити под непримереним притиском да је закључе.

2.21 Тржишна вредност непокретности одражава њену најбољу и најисплативију употребу. Непокретност је искоришћена у најбољој и најисплативијој мери када се употребљава тако да се њени потенцијали искористе у највећој мери на начин који је физички могућ, правно допуштен и финансијски оправдан. Најбоља и најисплативија употреба може да представља наставак постојећег коришћења непокретности или прелазак на алтернативни начин употребе те непокретности. То се утврђује узимајући у обзир намеру коју учесник на тржишту има у виду за предметну непокретност у тренутку када одређује цену коју је спреман да понуди.

2.22 При утврђивању најбоље и најисплативије употребе у обзир се узима следеће:

- 1) да се утврди да ли је одређена употреба могућа;
- 2) да би се установило да ли је одређена намена законски допуштена, морају се узети у обзир законска ограничења у погледу употребе непокретности, на пример намене прописане плановима регулације, као и вероватноћа измене тих ограничења, под условом да такву вероватноћу препознају учесници на тржишту;
- 3) да би се задовољио услов финансијске оправданости, траба размотрити да ли би типични учесник на тржишту остварио принос на уложена средства кроз неки други начин коришћења непокретности који је физички могућ и правно допуштен, и то када се узму у

обзир трошкови привођења непокретности новој намени, тако да принос у том случају буде већи од приноса на уложена средства оствареног кроз тренутну употребу.

2.23 У складу са налогом за процену вредности непокретности проценитељ може бити у обавези да направи претпоставку, на пример, о дужини трајања времена утрживости у случају процене вредности непокретности при „изнуђеној” продаји. Може бити потребно да проценитељ направи и одређене претпоставке да би успешно обавио процену вредности, најчепће због недостатка одређених информација. У оба случаја је потребно јасно навести о којим претпоставкама је реч.

2.24 Проценитељ прави претпоставку када претпостави (или му буде наложено да претпостави) одређену чињеницу коју не зна или не може знати или у шта не може разумно бити сигуран.

2.25 Проценитељ мора да изврши инспекцију непокретности и истражи је у мери у којој је то неходно за израду процене која са стручне тачке гледишта одговара намени за коју се израђује. У случају да су доступне или пружене информације ограниченог обима, проценитељ ће можда морати да направи претпоставке уз чију примену ће извести закључак о вредности непокретности у одсуству потпуних података, односно сазнања. Претпоставке се односе на чињенице, услове или околности које утичу на процену и, пошто се чине у одсуству потпуних информација, бирају се на основу тога колико је њихова тачност вероватна. Код питања попут, на пример, права својине или штетних грађевинских материјала, које би могле бити ван домаћаја независног истраживања проценитеља, одговарајућу претпоставку може да прати препорука упућена наручиоцу процене да за утврђивање тих чињеница ангажује лице које поседује одговарајуће вештине. У случају да се накнадно утврди да су начињене претпоставке нетачне, проценитељ ће можда морати да изврши ревизију своје процене и измени износе наведене у извештају везујући се за такву могућност у свом извештају.

2.26 У наставку следи илустративан, али не и коначан, списак могућих питања која се могу окарактерисати у извештају као начињене претпоставке како би се дошло до мишљења о вредности непокретности:

1) у случају да нису доступни сви подаци о правима на непокретности у којем се наводе терети, ограничења или обавезе које могу да утичу на вредност непокретности, проценитељ би требало да направи претпоставку о стању које му се чини највероватнијим, при чему мора да напомене да не сноси никакву одговорност нити обавезу за правилно тумачење права својине;

2) у извештају би требало јасно навести обим прегледа непокретности, у складу са природом инструкције за процену и врстом непокретности. Може бити потребно направити претпоставке да, иако су констатовани сви очигледни недостаци, могу постојати и други недостаци чије утврђивање захтева детаљнији преглед или ангажовање експерата одговарајуће струке. Такву напомену може да прати коментар да је мишљење о вредности непокретности засновано на стању забележеном у извештају и да у случају постојања било којих додатних недостатака може доћи до потребе да се износи у извештају промене. У случају да није било могуће извршити одговарајућу инспекцију унутрашњости непокретности, на пример ако у извршном поступку проценитељу није омогућен приступ непокретности, проценитељ би требало да направи разумне претпоставке у погледу ситуације и стања унутрашњости непокретности;

3) може бити потребно направити претпоставке у погледу неопходних законских сагласности за постојеће објекте и њихово коришћење, као и позвати се на предлоге или

ставове државних органа које би позитивно или негативномогле утицати на вредност непокретности;

4) треба размотрити у којој је мери проценитељ стручан да утврди могући ризик од загађења штетним материјалима или присуства таквих материјала. Можда ће при доношењу мишљења о вредности бити неопходно направити претпоставке о томе да такви ризици не постоје или да ће се проценитељ ослонити на информације које припреме консултант одговарајуће струке;

5) проценитељ ће повремено можда морати да претпостави да су све уграђене инсталације у функцији и довољног капацитета за наменску употребу непокретности;

6) може бити неопходно претпоставити да непокретност није била изложена опасности од поплава или да не постоји таква могућност или да друга питања везана за животну средину могу да утичу на мишљење о вредности;

7) у случају да се процењује вредност непокретности која је под закупом, може бити потребно направити претпоставку да детаљним испитивањем финансијског статуса закупца неће бити утврђене чињенице које могу утицати на мишљење о вредности;

8) проценитељ ће можда морати да претпостави да не постоје урбанистички планови или предлози за изградњу саобраћајница у оквиру којих би могло да буде искоришћено одређено законско овлашћење државних органа или који би на неки други начин могли да непосредно утичу на непокретност;

9) проценитељ ће можда морати да претпостави да ће елементи постројења и опреме који се уобичајено сматрају саставним делом уграђених инсталација променити власништво заједно са непокретношћу.

3. Претпоставке и специјалне претпоставке

3.1 Претпоставке – Представљају чињенице о непокретности које проценитељ, разумно, може да прихвати као тачне, без потребе за посебном провером.

3.2 Специјалне претпоставке – Представљају претпоставке које претпостављају чињенице које се разликују од оних које су постојале на датум процене, односно представљају упутства која се разликују од стварних чињеница које постоје на датум процене.

3.3 Да ли ће нека чињеница да се сматра претпоставком или специјалном претпоставком зависи од свесности проценитеља о постојању, односно непостојању исте (на пример – постојање контаминације земљишта).

3.4 За разлику од претпоставки које проценитељ прави да би обавио задатак, специјалне претпоставке примењују се, најчешће по налогу наручиоца процене, у погледу чињеница или околности које се разликују од оних које се могу непобитно утврдити на дан процене. Резултат њихове примене је тржишна вредност на основу специјалних претпоставки.

3.5 Може се догодити да проценитељ буде обавештен о постојању измењених околности током процене вредности. Ово су неки примери када проценитељ добије инструкције да направи специјалне претпоставке у погледу вредности непокретности:

- да је непокретност испражњена од лица и ствари, иако је у стварности дата у закуп;

- да је непокретност у закупу, иако је у стварности неиздата у дужем периоду;

- да је непокретност дата у закуп под одређеним условима, иако у стварности не постоји уговор о закупу;

- да је прибављена дозвола за привођење непокретности одређеној намени, иако фактички није;

- да је непокретност изграђена у складу са дефинисаним планом и спецификацијом, а је добијена употребна дозвола и да је правоснажно укњижена у катастарски операт – тзв. „претпоставка завршености”, иако у стварности није.

3.6. Одређеним законским одредбама може се захтевати да се направе поједине претпоставке, на пример при процени у сврху опорезивања или експропријације.

3.7 У случају да се примењују специјалне претпоставке, такве претпоставке морају се навести у условима ангажовања проценитеља и у извештају о процени вредности, тако што ће бити детаљно образложене, а у самом закључку процене потребно је упутити на чињеницу да је извештај припремљен под специјалним претпоставкама.

3.8 Претпоставке, специјалне претпоставке и одступања од претпоставки која се наводе у условима ангажовања се (између осталог) најчешће односе на:

- постојећу допуштену намену (употребу), у складу са урбанистичким планом, и постојећу или потенцијалну дозволу за промену намене, укључујући и потенцијални или стварни утицај на вредност на конкретан датум процене;

- специјалну или синергетску вредност, ако постоји, као и да ли ту вредност може да оствари корисник кредита односно, према потреби, зајмодавац када уђе у посед непокретности;

- тржишне услове на одређени датум процене и податак о томе да ли постоји неизвесност у погледу процене услед ограниченог обима доступних упоредивих података, наглашених флукуација на тржишту или других специфичних чинилаца узетих у обзир, односно занемарених при формирању мишљења о вредности;

- скорашње или планиране измене на непокретности или њеног непосредног или ширег окружења или измене правног оквира које могу имати утицај на вредност и, у случају да тај утицај постоји, дomet таквог утицаја (у ову категорију спадају потенцијално или стварно загађење, коришћење штетних материјала и имовинско-правна питања).

НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРД ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 2 (НСП 2)

Процена вредности која није заснована на тржишној вредности

1. Увод

1.1 Проценитељ би требало да утврди сврху за коју се захтева процена вредности пре него што примени било коју другу основу вредности различиту од тржишне вредности.

1.2 Осим уколико то не захтевају закони и подзаконски акти Републике Србије, проценитељ би требало да користи само овим стандардима прописане основе вредности приликом процене, које су у складу са сврхом процене, при чему се посебно истиче поштовање начела транспарентности, усклађености и доследности.

1.3 Такве друге основе вредности могу се користити уколико то захтева закон, околности или инструкције наручиоца процене и тамо где претпоставке које подупиру тржишну вредност нису прикладне или оствариве. Вредност добијена на овај начин неће представљати тржишну вредност.

1.4 Иако ће већина професионалних процена бити заснована на тржишној вредности, постоје одређене околности када ће бити захтевано или ће бити прикладније користити и алтернативне основе вредности. Од кључне је важности да и проценитељ и корисници процена јасно разумеју разлику између тржишне вредности и осталих основа вредности, заједно са ефектима које може направити разлика између ових концепата приликом проценитељског приступа процени и у резултирајућој вредности о којој извештава.

1.5 Основа вредности је изјава о основним претпоставкама процене вредности за одређену сврху. Основу вредности као изјаву би требало разликовати од метода или техника којима се имплементира одабрани основ вредности. Установљени појмови и методе који се користе у процени се морају дефинисати у оквиру извештаја о процени.

1.6 У случају да ниједна од основа наведених у овим стандардима не подржава инструкције за процену, мора се на јасан и транспарентан начин навести и описати дефиниција основе вредности која се користила, а проценитељ би требало да објасни разлоге свог одступања од неких признатих основа. Уколико резултат процене не одражава износ који би био адекватан процени чији је основ вредности тржишна вредност, то треба нагласити. Било какве претпоставке или специјалне претпоставке које су се користиле би требало описати у извештају о процени вредности.

2. Правична вредност

2.1 Правична вредност се, генерално, може користити као основа процене вредности непокретности и то између одређених идентификованих учесника у стварној или потенцијалној трансакцији, пре него што би се претпоставило шире тржиште могућих понуђача. Као таква, често ће резултирати вредношћу која је различита од тржишне вредности непокретности. У ову сврху, она се дефинише као:

„Цена која би била остварена при продаји имовине између идентификованих информисаних и вољних учесника, а која одражава предметне интересе тих конкретних

учесника.”.

2.2 Ова дефиниција односи се на трансакције на тржишту код којих се не очекује да мишљење о правичној вредности између две конкретно идентификоване странке буде исто као мишљење о тржишној вредности. Стога, насупротив правичној вредности, тржишна вредност захтева да се занемаре предности или мане које не би биле доступне учесницима на тржишту или којима не би били изложени ти учесници. Иако ће у многим случајевима цена коју две стране сматрају правичном бити једнака цени која се може остварити на тржишту, јавиће се и случајеви у којима ће процена правичне вредности подразумевати разматрање околности које се морају занемарити при процени тржишне вредности, попут одређених елемената синергетске вредности који настају услед комбинације интереса.

2.3 Неки од могућих примера правичне вредности били би у купопродајној трансакцији између матичног и зависног друштва, између закуподавца и закупца, између чланова породице и слично.

3. Фер вредност

3.1 За сврху финансијског извештавања – Фер вредност је посебно прихваћена као појам у оквиру Међународних стандарда финансијског извештавања (МСФИ 13) који, иако са нешто мање детаљним претпоставкама него што се наводи у пуној дефиницији тржишне вредности, често резултира истом вредношћу као и тржишна вредност. У ову сврху, она се дефинише као:

„Цена која би била добијена за продају имовине или плаћена за пренос обавезе у редовној трансакцији између учесника на тржишту на дан одмеравања.”.

3.2 Фер вредност нефинансијског средства, као што је непокретност, узима у обзир способност учесника на тржишту да генерише економску корист коришћењем непокретности у њеној најбољој и најисплативијој употреби, што значи највреднију употребу непокретности која је физички могућа, правно допуштена и финансијски изводљива на дан процене. Иако се фер вредност може разликовати од тржишне вредности, будући да је мање детаљна у погледу претпоставки у односу на претходно изложену тржишну вредност, вредност наведена у извештају често ће бити идентична тржишној вредности. Међутим, могу се јавити ситуације, на пример у случају могућности за будућу градњу која још увек није правно допуштена на датум процене, у којима ове две вредности неће бити исте.

4. Синергетска вредност

4.1 Синергетска вредност се дефинише као „резултат комбинације две или више непокретности или власничког интереса на њима, при чему је комбинована вредност већа од збира појединачних вредности.”.

4.2 Са овом врстом вредности се често може срести када се посебно идентификованом купцу приликом куповине суседне непокретности омогућава да оствари додатни елемент вредности. Она може бити релевантна и код трансакција између закуподавца и закупца. Ипак, тамо где непокретност омогућава синергетску вредност неколицини потенцијалних понуђача (као, на пример, уколико им се отвара већа могућност примене), онда би ту

вредност требало сматрати тржишном вредношћу непокретности.

5. Инвестициона вредност

5.1 Инвестициона вредност је вредност коју непокретност има за конкретно идентификовано лице (власника или потенцијалног власника) која је израчуната на основу његовог појединачног критеријума за улагање (инвестиционе или оперативне циљеве).

5.2 Овај појам повезује конкретну непокретност са одређеним инвеститором, групом инвеститора или ентитетом са идентификованим инвестиционим циљевима и/или критеријумима. С обзиром да процене вредности које су припремљене на овој основи оцењују оно што би одређени идентификовани купац, односно инвеститор био спреман да понуди, оне не представљају меру општег мишљења о непокретности на тржишту. Овакве процене вредности:

- одређују вредности непокретности за одређеног појединачног инвеститора, са његовим посебним захтевима, пре него за просечног тржишног учесника;

- не претпостављају размену непокретности између страна.

5.3 Инвестициона вредност може бити једнака, али и већа или мања од тржишне вредности.

5.4 За разлику од тржишне вредности, инвестициона вредност представља највишу цен коју би конкретно идентификовано лице било спремно да понуди за конкретну непокретност, у складу са својим специфичним инвестиционим захтевима (на пример, захтевана стопа приноса).

6. Вредност у случају „изнуђене” продаје (*енг: Forced Sale Value*)

6.1 Вредност непокретности у случају „изнуђене” продаје је износ до кога се може доћи продајом непокретности када је продавац, из било ког разлога, под притиском да отуђи непокретност под условима који не одговарају дефиницији тржишне вредности.

6.2 Вредност у случају „изнуђене” продаје не спада у основне концепте вредности, али представља пример тржишне вредности под специјалном претпоставком везаном за услове маркетинга (ограничен период маркетинг). Потреба за оваквом проценом може се појавити у случајевима када је продавац под притиском да прода, принуђен је да прода или му је наметнуто временско ограничење продаје. Ово се најчешће појављује када је време за продају прекратко за одговарајући маркетинг који је неопходан да би се прикупиле најбоље понуде. Генерално, потенцијални купци у оваквим случајевима могу бити свесни да је продавац под неком врстом принуде те стога могу изменити своје понуде у односу на оно какве би оне иначе биле. У зависности од природе ових специфичних принуда одређена је и ситуација према којој би се одвијао хипотетички трансфер – без ових ванредних околности то би једноставно била тржишна вредност.

6.3 Потребно је да проценитељ зна и узме у обзир очекивано време продаје, као и релевантне ванредне околности којима је продавац условљен. С обзиром да ће таква вредност одражавати ове специфичне околности због наметнутих ограничења, то би требало навести у условима ангажовања, као и у извештају о процени вредности.

6.4 Од проценитеља може бити затражено да пружи мишљење о вредности у ситуацијама

у којима непокретност није била понуђена на тржишту, у процесу продаје, на адекватан начин или у ситуацијама у којима је потребно да хипотетички ограничени период утрживости буде обухваћен проценом вредности.

6.5 На тржиштима у кризи и/или на тржиштима са ниским обимом активности, власници можда неће бити вољни продавци па ће услед тога бити приморани да прихвате цену која се сматра нижом од тржишне вредности као последицом ограничења која су им наметнута. Та ограничења могу се односити на карактеристике непокретности или на околности у којима се налази власник и морају се јасно навести у извештају.

6.6 За процењене износе који су наведени у извештају потребно је навести да су резултат специјалних претпоставки које је потребно писменим путем назначити у условима ангажовања. Резултат процене вредности би требало да представља тржишну вредност, добијену на бази специјалних претпоставки које се тичу времена утрживости и у условима ограниченог маркетинга. Исход процене вредности ће бити валидан само на дан процене вредности, услед могућих промена тржишних услова.

6.7 Вредност предмета процене у условима „изнуђене” продаје не представља основу вредности и као таква не би требало да буде коришћена, уколико проценитељ није добио експлицитну инструкцију.

НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРД ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 3 (НСП 3)

Поступак процене вредности

1. Увод

1.1 Процена вредности непокретности мора бити професионално урађена узимајући у обзир све расположиве податке тако да се добијени резултат може одбранити у случају било каквог оспоравања.

1.2 Стручна процена у складу са овим стандардом требало би да буде адекватно забележена у писаном облику на начин који је транспарентан и разумљив наручиоцу процене, у складу са Националним стандардом за процену вредности 4 (НСП 4), као и било ком другом лицу за које се разумно може претпоставити да намерава да се ослони на ту процену.

1.3 Овај стандард разматра процедуралне кораке који се спроводе при изради извештаја о процени вредности – почев од услова ангажовања. Наставља се индентификацијом и инспекцијом непокретности која је предмет процене (упоређивањем катастарске евиденције и фактичког стања на терену) и проценом вредности непокретности, а потом се прелази на контролу извештаја о процени вредности и чување података. Коначно, стандард се осврће на факторе који се узимају у обзир приликом ревизије процене вредности која је урађена од стране другог проценитеља.

2. Одговорност проценитеља

Проценитељ има одговорност и обавезу да обезбеди:

1) проценитељску стручност, да се сматра стручним и квалификованим у складу са важећим прописима Републике Србије, те да није идентификован било какав постојећи или могући сукоб интереса или да је, уколико постоји сукоб интереса, исти пријавио, као и да је предузео кораке у циљу отклањања било каквог постојећег или потенцијалног недостатка, а све у циљу извршења уговореног проценитељског задатка;

2) да је његово ангажовање дефинисано на јасан и недвосмислен начин, те да су сви услови ангажовања, релевантни за дати проценитељски задатак, обухваћени и усклађени са потребама наручиоца процене и захтевима наведеним у важећим законима, прописима, начелима поступања са пажњом доброг стручњака и етичким стандардима струке; услови ангажовања би требало да буду усаглашени од стране заинтересованих страна пре него што се прихвати нов ангажман о процени или репроцени; и

3) да било какво одступање од стандарда које захтева наручилац процене буде недвосмислено наведено у условима ангажовања и извештају о процени вредности. Поред тога, битно је и постарати се да буде мало вероватно да ће такво одступање од стандарда услед наметнутих услова довести у заблуду или забуну корисника извештаја.

3. Услови ангажовања

3.1 Услови ангажовања морају бити договорени између заинтересованих страна и размењени у писаном облику, односно од стране проценитеља упућени наручиоцу процене вредности пре него што се наручиоцу процене достави извештај о процени вредности.

3.2 Проценитељ би у циљу поштовања стандарда добре пословне праксе требало да прецизно утврди потребе и захтеве наручиоца процене.

3.3 У условима ангажовања морају бити наведени:

- 1) идентитет клијента;
- 2) сврха процене и значај ограничавања коришћења резултата процене само у претходно дефинисану сврху;
- 3) прецизно идентификовање непокретности и свих права која постоје на непокретности које су предмет процене;
- 4) основа или основе вредности;
- 5) датум процене вредности;
- 6) изјава да не постоји потенцијални сукоб интереса, као и изјава која треба да садржи податке о било каквом претходном ангажовању на предмету процене и странама које су биле укључене;
- 7) идентитет и статус проценитеља;
- 8) претпоставке, специјалне претпоставке и одступања од претпоставки која ће бити примењена током израде извештаја о процени вредности.
- 9) обим и домет упита и претрага које ће бити спроведене, као и провере које ће бити захтеване од наручиоца процене вредности или његових представника, заједно са потврдом компетентности проценитеља да поступи у складу са примљеним налозима;
- 10) навођење у којој мери се проценитељ ослања на информације добијене од наручиоца процене вредности, његових представника или трећих лица;
- 11) било каква ограничења која се односе на цео извештај о процени вредности или било који његов део;
- 12) домет до ког досеже поступање са дужном пажњом;
- 13) основа за утврђивање висине професионалне накнаде коју утврђује проценитељ или коју прописују трећа лица или која је прописана законом, односно подзаконским актом;
- 14) изјава о поступању у складу са Националним стандардима и кодексом етике.

3.4 Питања која се јављају након достављања предложених услова ангажовања и чије решавање захтева измене и допуне предложених услова ангажовања морају се забележити у писаном облику, како би се избегли неспоразуми, те сходно томе и могући спорови који из тога проистекну.

3.5 Поред користи коју проценитељу доноси јасан и прецизан налог за процену који је припремљен и договорен пре процене вредности, он такође омогућава наручиоцу процене и његовим професионалним саветницима да знају шта да очекују и на тај начин им се омогућује да просуде да ли је оно што су добили у сагласности са оним што су желели и очекивали.

3.6 Услуге процене вредности које су уговорене са проценитељем подуговарачем – Када се процена вредности подуговара са другим проценитељем потребно је прибавити, у писаном облику, претходну сагласност од наручиоца процене, као и у случају кад је

неопходна значајна асистенција спољног стручњака или сарадника.

3.7 Процене вредности које се достављају трећим лицима – Постоји ризик да процене вредности које се припремају за једну сврху буду достављене трећим лицима и користе се за неку другу, неповезану сврху. Стога у условима ангажовања мора да се искључи било каква одговорност према трећој страни и мора да буде наведено да се сврха процене вредности односи на јединствене потребе наручиоца процене.

3.8 Процена вредности која није у сагласности са овим стандардима – Када се од проценитеља тражи да спроведе процену вредности базирану на основи која је неконзистентна или у супротности са овим стандардима, проценитељ мора обавестити наручиоца на почетку задатка да ће у извештају бити наведена изјава о одступању процене вредности од ових стандарда.

3.9 Процене вредности које су спроведене уз ограничене информације – Може се појавити ситуација где постоје ограничене информације, неадекватни услови за инспекцију непокретности или ограничено време које је на располагању проценитељу. У неким случајевима извештај ће можда бити потребан за интерне потребе наручиоца процене, док у неким случајевима извештај ће бити потребан за преузимање или спајање компанија, где је временски рок од кључне важности. У таквим случајевима, проценитељ мора обезбедити да договорени услови ангажовања садрже изјаву да је извештај процене вредности намењен искључиво за потребе наручиоца процене, односно да неће бити јавно објављен.

4. Елементи на којима се заснива процена вредности непокретности

4.1 Професионална процена вредности непокретности се ослања на проценитеља који процењује непокретност, истражујући и проверавајући сва питања која се јављају у вези са проценом те непокретности. Квалитет процене ће, делимично, зависити и од квалитета података и информација који су се коришћени при њеној изради, тако да ће проценитељ морати да провери сваки извор и датум таквих информација. Тржишни услови који су релевантни за предметну непокретност би такође требало да се провере, с обзиром да, уколико су правилно оцењени, чине део основе за доношење одлуке. Подаци који су сачувани и архивирани након што је достављен извештај о процени вредности морају бити довољни да омогуће верификацију анализе и процене, предузете на бази усвојеног приступа процене вредности, којом би се установило да ли су они били довољни за усвајање мишљења о вредности за тај тип и обим процене.

4.2 Инспекција непокретности – Лиценцирани проценитељ, или компетентно лице које ради под надзором лиценцираног проценитеља, треба да обави визуелну инспекцију предметне непокретности како би се ближе упознао са њом. Инспекција уобичајено подразумева физичку и правну идентификацију непокретности која је предмет процене (уз јасну назнаку на основу чега је проценитељ извршио идентификацију предмета процене на терену, упоређивање свих релевантних података из катастарске евиденције или пројектне документације која је саставни део грађевинске или употребне дозволе (уколико се ради о објекту у изградњи) са стварним стањем на терену), као и преглед унуташњости објекта, локације и непосредног окружења, како би се забележила сва запажања која су од важности за процену. Изузетно, уколико је упутство наручиоца процене такво или је тако договорено са наручиоцем процене, може се обавити инспекција ограниченог обима или

проценитељ може бити овлашћен да се ослони на извештај о инспекцији који је израдила трећа страна, али у сваком случају, о томе треба направити белешку у извештају о процени вредности. Процена вредности би требало да нагласи чињеницу да би његов закључак могао бити другачији у случају да је он лично извршио инспекцију.

4.3 Проценитељ је дужан да констатује правни статус непокретности која је предмет процене (уз навођење свих евентуалних права трећих лица која утичу на тржишну вредност непокретности), те економски и физички статус непокретности која је предмет процене, односно да забележи главне особине непокретности које утичу на њену вредност.

4.4 Природа и обим инспекције непокретности ће зависити од сврхе за коју се ради процена вредности и основе која је договорена са наручиоцем процене. Може доћи до ситуације, као и код процене портфолија непокретности, где је примерено ограничити инспекцију, на пример, на спољну инспекцију и локацију. Уколико инспекција и идентификација није извршена или није извршена на правилан начин који би омогућио да се сакупе све неопходне информације, та чињеница, као и разлози тих ограничења морају бити наведени у извештају о процени вредности јер можда нису идентификовани фактори који би у великој мери могли да утичу на процењену вредност непокретности.

4.5 Требало би узети у обзир и утврдити одговарајућа финансијска, правна и регулаторна питања која су од утицаја на тржишну вредност у погледу непокретности, укључујући и сертификате о енергетској ефикасности, као и друге чиниоце прописане законима о заштити животне средине.

4.6 По обављеној инспекцији непокретности, проценитељ би требало да идентификује и анализира расположиве упоредиве непокретности (реализоване трансакције или непокретности које су понуђене на продају или у закуп) и да их свеобухватно анализира у односу на упоредиве доказе о понуђеним или реализованим ценама и/или стопама приноса.

4.7 Износи који се налазе у извештају о процени вредности не треба да буду само наведени, већ морају бити подржани релевантним тржишним подацима. Процена вредности је последица проценитељских упита, претрага и тржишног истраживања која показују његову вештину и способност повезивања података из различитих извора, ефикасно коришћење тих информација и давање мишљења о вредности.

4.8 Тамо где је проценитељ свестан неизвесности тржишних параметара и кретања, као и њихових нестабилности или других проблема који процењену вредност доводе у ризик, то би требало размотрити и напоменути у извештају о процени вредности.

5. Методолошки приступи процене вредности

5.1 Постоје три призната приступа или методе процене вредности: компаративни приступ, приносни приступ и трошковни приступ.

5.2 Процену вредности непокретности, код сваког од три приступа, односно метода процене вредности је могуће урадити користећи различите методолошке поставке анализе вредности непокретности. Проценитељ би приликом избора одговарајућег приступа процени, односно одговарајуће методе процене, требало да одлучи који је приступ, односно метода, најпримеренија у датим околностима, имајући у виду да ни један метод није одговарајући у свакој појединачној ситуацији.

5.3 Приликом избора одговарајућег приступа процени, односно одговарајуће методе

процене, проценитељ би требало да размотри најмање следеће:

- усвојени основ вредности који је прецизиран у уговору о ангажовању;
- могућности и ограничења примењивих приступа, односно метода процене за конкретну непокретност, узимајући у обзир природу и карактеристике дате непокретности;
- методолошке приступе који се користе од стране других учесника на релевантном сегменту тржишта непокретности;
- расположивост и поузданост квалитетних информација са активног тржишта које су неопходне за примену одређеног приступа, односно методе.

5.4 Код компаративног приступа, до процењене вредности се долази поређењем предметне непокретности са идентичним или сличним непокретностима за које су доступне информације о оствареним купопродајним ценама у оквиру разумног временског периода.

5.5 Код компаративног приступа, први корак је узети у обзир релевантне реализоване цене истих или сличних непокретности које су недавно остварене на тржишту. У случају недостатака података о реализованим ценама, могуће је у обзир узети и релевантне тражене цене истих или сличних непокретности. Неопходно је извршити темељну анализу тренутне понуде и тражње. Такође, неопходно је да се ускладе информације о ценама оствареним у другим трансакцијама или непокретностима у понуди како би се у обзир узеле разлике у условима тих трансакција и основ процене, као и могуће претпоставке које треба направити у току процене која се врши. Могу се јавити разлике у правним, економским или физичким особинама између упоредивих трансакција и непокретности чија се вредност процењује.

5.6 Приносни приступ омогућава утврђивање вредности непокретности капитализацијом или дисконтовањем постојећих и будућих новчаних токова (прихода и расхода) који се генеришу или могу бити генерисани у циљу добијања јединствене садашње вредности.

5.7 У приносном приступу се узима у обзир очекивани приход који ће настати коришћењем непокретности током њеног економског века, а вредност се израчунава неким од метода имплицитно обрачунатог раста (тзв. традиционалним методама) или методама експлицитно обрачунатог раста тј. дисконтовањем новчаних токова. Традиционалне методе, попут методе директне капитализације, метода текућег и будућег раста (*енг. Term and Reversion*) итд. подразумевају капитализацију прихода, где се тзв. „стопа приноса утврђена у односу на све ризике” (*енг. тзв. all-risk yield*) или нека од алтернативних стопа капитализације примењује на репрезентативни приход за одређени период.

5.8 Метод дисконтовања новчаних токова подразумева експлицитно пројектовање будућих новчаних токова и обрачун резидуалне вредности, где се дисконтна стопа, као мера укупне претпостављене стопе приноса, односно ризика, примењује на низ будућих новчаних токова чиме се они свде на садашњу вредност.

5.9 Избор неког од метода капитализације или дисконтовања новчаних токова може се сматрати адекватним уважавајући тип конкретне непокретности, као и да ли би такав методолошки приступ био усвојен од стране тржишних учесника.

5.10 Као посебне методе у оквиру приносног приступа процени, често се користи профитни метод (за непокретности које се обично процењују на основу оперативног пословања пословног ентитета) и резидуални метод (за непокретности намењене изградњи) као хибридни метод три приступа процени.

5.11 Трошковни приступ, који се обично користи и као контролни метод, заснован је на економском принципу да потенцијални купац не би платио за предметну непокретност већи износ него што је трошак прибављања непокретности идентичне корисности или кроз куповину или кроз изградњу.

5.12 У трошковном приступу се вредност непокретности најчешће израчунава методом репродукције или методом трошкова замене. Метод репродукције претпоставља прибављање идентичне реплике, док метод трошкова замене претпоставља прибављање непокретности идентичне корисности и употребне вредности. То је обично трошак замене непокретности савременим еквивалентом на одговарајући датум процене. Трошак замене мора да одражава све додатне трошкове, међу којима су вредност земљишта, инфраструктура, цена израде пројекта и трошак финансирања које би учесник на тржишту морао да сноси да би створио савремени еквивалент предметне непокретности. Цена савременог еквивалента се потом усклађује у погледу застарелости како би се дошло до износа за који је непокретност свом потенцијалном купцу мање вредна од савременог еквивалента због свог физичког стања, функционалности и економске употребљивости.

5.13 Трошковни приступ се обично користи када нема података о упоредивим трансакцијама сличних непокретности или када нема стварног или потенцијалног прихода који би власник непокретности уживао. Првенствено се користи за процену специјализованих непокретности, које се ретко или никада самостално не продају на тржишту, већ превасходно кроз продају привредних субјеката (компанија у целини), односно јавних или других субјеката чији су део.

6. Преглед процене другог проценитеља

6.1 Од проценитеља ће се можда тражити, из различитих разлога (нпр. помагање у процени ризика, помагање у оквиру ревизије, давање коментара у оквиру неког правног поступка утд), да уради преглед, односно контролу процене коју је урадио други проценитељ.

6.2 Преглед, односно контрола процене другог проценитеља представљају оцену извештаја другог проценитеља, а не поновну процену.

6.3 Приликом прегледа, односно контроле извештаја другог проценитеља, проценитељ би требало да:

- да процену усаглашености контролисаног извештаја са Националним стандардима и кодексом етике;
- провери документа на које се контролисани извештај ослања и процени њихову правилну и тачну употребу;
- утврди све неусаглашености и процени њихов утицај на закључке.

6.4 У извештају проценитеља који врши преглед, односно контролу другог проценитеља, мора бити јасно наведено:

- идентитет клијента и других корисника;
- сврха прегледа, односно контроле другог проценитеља;
- изјава о независности, односно да не постоји потенцијални сукоб интерес;
- да ли је било разговора са проценитељем који је израдио извештај који је предмет контроле;
- претпоставке и специјалне претпоставке проценитеља који врши преглед, односно

контролу другог проценитеља;

- обим прегледа, односно контроле;

- поседовање свих информација и докумената релевантних за непокретност на датум процене, а на које се ослањао проценитељ чији извештај је предмет прегледа, односно контроле. Ако проценитељ који врши преглед, односно контролу другог проценитеља нема све наведене информације и увид у наведена документа (или их само делимично), то мора бити јасно наведено у извештају.

НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРД ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 4 (НСП 4)

Извештај о процени вредности непокретности

1. Увод

1.1 Процењена вредност непокретности мора јасно и недвосмислено бити саопштена наручиоцу процене. Извештај о процени вредности непокретности (у даљем тексту: извештај) представља документ на који ће се наручилац процене ослањати приликом доношења одлуке. Стога је важна тачност онога што је написано и јасност у било каквим упозорењима, односно одрицању од одговорности који се у извештају наводе.

1.2 извештај подразумева документ у коме се детаљно наводи предмет процене, кључне претпоставке, методе процене и закључци о извршеној процени вредности. Извештај обезбеђује професионално мишљење о вредности на основу информација, које је подржано признатом основом или основама вредности, у оквиру Националних стандарда и кодекса етике.

2. Извештај

2.1 Извештај мора бити у писаном облику, припремљен и представљен корисницима и наручиоцима процене на поуздан и разумљив начин.

2.2 Извештај би требало да садржи инструкције о задатку, основе вредности и сврху процене, као и резултате анализе који су довели до мишљења о вредности, укључујући, тамо где је потребно, и појединости о упоредивим непокретностима које су коришћене. Такође, извештај би требало додатно да објасни и аналитичке поступке који су спроведени приликом процене вредности, као и да презентује информације које подржавају процену.

2.3 Извештај представља јасно и професионално утемељено мишљење о вредности непокретности на датум процене, са довољно детаља који обезбеђују да су сва питања из договорених услова ангаживања покривена и да се не оставља простор за неразумевање стварне ситуације у којој се непокретност налази.

2.4 Извештај мора бити објективан. Проценитељ не сме бити под притиском наручиоца процене или неке треће стране у циљу изношења одређеног резултата процене или давања других повезаних савета. У случајевима у којима је то оправдано, проценитељ мора одбити ангажовање ако постоји вероватноћа да ће његов углед објективног стручњака бити доведен у питање.

2.5 Извештај не сме бити двосмислен, односно не сме ни на који начин довести у заблуду његовог корисника нити сме стварати погрешан утисак. Из тог и других разлога, извештај мора да буде написан тако да га може разумети лице које нема сазнања о предметној непокретности или о поступку процене уопште, али поседује елементарна знања из свих области које су обухваћене извештајем.

2.6 Уколико је проценитељ упућен на извршење процене иако постоји потенцијални сукоб интереса, неопходно је да проценитељ то наведе у извештају и да напомене да је о томе

обавестио наручиоца процене, као и да помене мере које је предузео како би обезбедио да такав потенцијални сукоб интереса не угрожава његову објективност.

3. Садржина извештаја

3.1 Извештај мора бити у писаној форми и мора да садржи све елементе прописане Националним стандардима и кодексом етике.

3.2 Извештај мора на одговарајући начин да обради сва питања која су договорена у оквиру услова ангажовања.

3.3 Извештај треба да садржи:

- назив наручиоца процене и друге потенцијалне кориснике извештаја;
- упутства за обављање задатка ангажовања;
- навођење предмета процене и адресу предмета процене;
- прецизно идентификовање непокретности и свих права које постоје на непокретности, а од утицаја су на њену тржишну вредност предмета процене;
- име проценитеља и број лиценце проценитеља;
- сврху процене;
- датум инспекције, датум процене и датум извештаја;
- основ вредности;
- опис непокретности, укључујући и напомене о начину мерења непокретности или било ког њеног дела;
- преглед правног статуса непокретности (врста права на непокретности, носилац права, обим права, уговори о закупу, урбанистичко планирање итд);
- опис усклађености укљиченог стања непокретности (за објекте у изградњи - пројектованог у складу са грађевинском дозволом) са фактичким стањем непокретности на терену;
- коментар о тржишту непокретности од значаја за предмет процене;
- опис методологије процене;
- претпоставке и специјалне претпоставке које су примењене;
- евентуална ограничења процене вредности;
- списак документације које је проценитељ имао на увид и које је користио у изради процене вредности;
- мишљење о вредности непокретности;
- опис аналитичких поступака спроведених при вршењу процене вредности заједно са подацима којима се они поткрепљују;
- изјаву о усклађености са Националним стандардима и кодексом етике и могућим одступањима од њих.

3.4 Код процене за сврхе обезбеђења кредита, морају се узети у обзир допунски или алтернативни захтеви зајмодавца, укључујући и коментар о утрживости предмета процене.

3.5 Извештај треба да обухвати додатне информације уколико непокретност јесте или треба да буде инвестициона непокретност, односно ако је потпуно опремљена непокретност која се процењује на основу оперативног пословања, односно на бази пословања које се одвија у тој непокретности (*енг: Trade related property*) као што су, на пример: хотели, бензинске станице, ресторани, биоскопи и сл).

3.6 Проценитељ треба да наведе у извештају све чињенице које могу да утичу на

процењену тржишну вредност непокретности (на пример: потенцијално загађење на самој непокретности или њеној околини, присуство штетних материјала, права трећих лица на непокретности, питање власништва и сл).

3.7 Тамо где су услови на тржишту на коме се налази непокретност неизвесни, а та чињеница јесте релевантна за процену вредности, проценитељ би требало да поступа уз опрез и да о томе обавести наручиоца процене.

3.8 Имајући у виду да се вредност непокретности у извештају односи на дан који представља датум процене, проценитељ ће можда желети да скрене пажњу на тржишне околности уколико су значајно променљиве и указати да је потребно да се уради нова процена вредности уколико се ситуација на тржишту значајно промени.

3.9 Препоручује се да сваки извештај садржи и изјаву да је лиценцирани проценитељ одговоран према наручиоцу процене за процену вредности коју је извршио, у складу са Националним стандардима и кодексом етике, као и обим и разлоге било каквог одступања од стандарда, односно зашто је било који кључни елемент процеса процене вредности изостављен.

3.10 У извештају, у релевантним случајевима уколико се тај порез плаћа приликом куповине предметне непокретности (приликом прве трансакције), треба да се наведе важећа стопа пореза на додатну вредност (ПДВ) на дан процене.

СМЕРНИЦА ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 1 (СПВ 1)

Процена вредности за потребе обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана

1. Увод

1.1 Приликом одлучивања у кредитном процесу, банке и друге финансијске институције (у даљем тексту: кредитне институције) се ослањају на прецизност процењене вредности средства обезбеђења (колатерала), не само из разлога одговорног пословања већ и због правила утврђених различитим међународним споразумима и регулативама.

1.2 Приликом израде процене вредности следећи фактори морају, између осталог, бити узети у обзир:

- сврха израде процене вредности;
- основ процене вредности, захтевана од стране наручиоца процене;
- објективна оцена ризика везаног за утрживост конкретног предмета процене.

1.3 Уколико је пласман обезбеђен колатералом који представља непокретност на територији Републике Србије, од проценитеља ће бити захтевано да изради процену тржишне вредности предметне непокретности, а у складу са тржишним условима на тржишту Републике Србије на дан процене вредности.

1.4 Ова смерница се односи на све околности у којима се финални извештај о процени вредности користи у кредитном процесу од стране кредитних институција, које одлуке о конкретном пласману доносе, између осталог, на бази процена вредности непокретности којима ће будући пласман бити обезбеђен.

1.5 Ова смерница се односи на процене вредности које су припремљене пре одобрења кредитног пласмана (као и током пласмана, односно обнављања постојећег или новог пласмана, а за потребе анализе истог). Предметна смерница се такође односи и на случајеве у којима кредитна институција, са пласманом обезбеђеним колатералом, разматра активирање хипотеке и/или продају колатерала у случају губитка кредитне способности клијента.

1.6 Проценитељ мора бити компетентан за издавање мишљења о упоредивим непокретностима и ризицима карактеристичним за конкретан сектор, уколико за овом врстом мишљења постоји потреба. Процена ризика везаног за финансијски статус клијента, као и анализа свеопштег подручја и сектора у коме клијент послује, је генерално у надлежности кредитне институције. Проценитељ може бити, такође, консултован по свим претходно наведеним питањима због својих специјализованих знања.

2. Категорије непокретности као средства обезбеђења

2.1 Непокретности понуђене као обезбеђење кредитног пласмана се могу поделити у следеће категорије:

- инвестиционе непокретности;
- непокретности које користи/заузима власник;

- непокретности намењене изградњи;
- непокретности намењене оперативном пословању;
- специјализоване непокретности;
- необновљива имовина – рудници, налазишта минерала и сл.

2.2 Инвестиционе непокретности – Инвестиционе непокретности су непокретности које доносе приход од изнајмљивања. Непокретност која доноси приход се вреднује појединачно. У случају портфолија непокретности, може се спровести додатна процена у којој би предметна непокретност била процењена у контексту сценарија у коме би била, у садашњим тржишним условима, продавана као део портфолија, што са собом носи очекивану премију или дисконт у односу на сценарио у коме би била продавана засебно. Разлика између ове две вредности мора бити на јасан начин објашњена. У ситуацијама постојања нестабилности или поремећаја на тржишту, продаја целих портфолија и/или достизање тржишних премија по том основу можда неће бити оствариво.

2.3 Непокретности које користи/заузима власник – Тржишну вредност ове врсте непокретности је потребно процењивати под претпоставком да нису у државини власника (тј. да нису у коришћењу власника), а на бази њиховог потенцијала за продају/издавање, невезано за потенцијалне трошкове маркетинга или издавања.

2.4 Непокретности намењене изградњи – Процена вредности непокретности намењене изградњи се поред компаративне методе, као најдиректнијег приступа, спроводи и адекватном резидуалном методом која захтева значајан број претпоставки, при чему се саветује ослањање на спроведену анализу изводљивости пројекта. Пожељно је да кредитној институцији, као зајмодавцу, буде на адекватан начин образложена осетљивост исхода процене вредности на промене у главним претпоставкама модела, као што су очекивана продајна цена завршеног пројекта (брuto развојна вредност), износ закупнине, стопа приноса, трошак изградње и динамика изградње пројекта. Препоручено је да проценитељ у извештају о процени вредности на транспарентан начин образложи коришћену методологију, као и да обезбеди да су претпоставке везане за новчани ток, дисконтовање и резидуалну вредност реалистичне и образложене на адекватан начин.

2.5 Непокретности намењене оперативном пословању – Непокретности намењене оперативном пословању су непокретности које доносе приход од оперативног пословања које се у тим непокретностима одвија. Такве непокретности се обично процењују сагледавањем очекиваних зарађивачких способности и других економских користи генерисаних из редовног пословања предметних непокретности. Примери непокретности овог типа су: хотели, већи туристичко-угоститељски комплекси, приватне медицинске клинике, бензинске станице, марине, објекти за рекреацију (спортски центри, бање) итд. Они се обично вреднују на основу пажљиве анализе одрживог нивоа нето прихода до којег се долази на основу реалних података из оперативног пословања или на основу пројекција. У овом процесу се искључује евентуални „goodwill” створен у случају да се непокретношћу управља на натпросечно успешан начин. У таквим случајевима кредитна институција, као зајмодавац, мора бити информисана о томе да ће доћи до значајне разлике вредности између процене постојећег оперативног пословања и процене вредности исте непокретности која, примера ради, одржава стање у коме је предметном бизнису укинута франшиза, одузета одређена лиценца/сертификат и сличне ситуације у којима би постојала опасност угрожавања будуће успешности пословања. Кредитна институција мора бити, такође, информисана који су евентуално други елементи имовине, ван права на непокретности, укључени у процењену вредност, као што су на пример:

намештај, инвентар и слично.

2.6 Специјализоване непокретности – Представљају непокретности за које је карактеристично да не постоји активно тржиште за самосталну продају, односно да се продају у оквиру продаје компаније. Пример специјализоване непокретности може бити производна хала пројектована да задовољи специфичне техничко-технолошке захтеве производног процеса, при чему се таква хала у реалним тржишним околностима никада не би продавала самостално, већ искључиво у контексту продаје компаније као целине. Процена ове врсте непокретности као обезбеђења за пласман се мора базирати и на процени њихове вредности при алтернативној употреби, у случају да она постоји.

2.7 Необновљива имовина – Обично се не користи као колатерал за обезбеђење пласмана.

2.8 Од проценитеља се очекује да на адекватан начин анализира утрживост предмета процене као и његову погодност за коришћење од стране трећих лица. У одређеним случајевима, од проценитеља може бити захтевано да изради процену вредности непокретности под претпоставком алтернативне употребе или у условима продаје у ограниченом временском периоду. Уколико су непокретности у процесу изградње или реконструкције, при чему је цео процес финансиран из позајмљених средстава, потребно је на адекватан начин оценити и образложити тренутно стање и будућа очекивања у релевантном сегменту пословања ком предметна непокретност припада (или ће припадати након изградње или реконструкције), релевантне пословне ризике, време за добијање свих неопходних дозвола, као и време за постизање стабилизованог нивоа пословања.

3. Вредност у случају алтернативне употребе

3.1 Вредност у случају алтернативне употребе подразумева вредност непокретности без претпоставке о континуираном тренутном коришћењу.

3.2 Док се под тржишном вредношћу, која представља уобичајену основу процене вредности, идентификује вредност непокретности при најбољој и најисплативијој употреби, понекад ће бити захтевано да се уради процена непокретности узимајући у обзир не тренутно коришћење већ претпостављено алтернативно коришћење – на пример, високо специјализована хала се процењује у алтернативној употреби амбијенталног магацина. Уколико је потребно да се разматрају алтернативе коришћења непокретности којима се не обезбеђује континуитет постојеће употребе непокретности, онда би то била вредност у случају алтернативне употребе. Та вредност не обухвата било какве трошкове пренамене непокретности.

3.3 Ова основа би такође могла бити од значаја када се вредност процењује на основу амортизованих трошкова замене, где наручилац процене може захтевати индикацију вредности специјализоване имовине за неки други начин употребе.

4. Начела најбоље праксе

4.1 Поред стандардних услова ангажовања, у оквиру договорених услова ангажовања потребно је експлицитно указати на следеће:

1) изјава да не постоји сукоб интереса у вези са непокретношћу кредиторског клијента, која је предмет процене вредности нити са клијентом који аплицира за

финансирање. У случајевима када је постојање сукоба интереса већ идентификовано, потребно је у услове ангажовања уврстити напомену у којој области је могуће да до конфликта интереса дође, као и да је зајмодавац обавештен о постојању конфликта и да је сагласан да проценитељ настави са израдом процене вредности;

2) назнака да ли се ради о интерном или екстерном проценитељу, назнаку да проценитељ поседује искуство, стручност и квалификације непоходне за израду процене вредности конкретне непокретности, која се ради за потребе аплицирања за финансирање у кредитној институцији;

3) изјава да именовани проценитељ поступа независно;

4) потврда да проценитељ поседује осигурање од професионалне одговорности, у складу са законом, којим може да покрије накнаду штете за непокретност коју процењује;

5) потврда о износу лимита, уколико су стране одредиле максимални лимит у вези са потенцијалном одговорношћу проценитеља;

6) потврда да ће сви аспекти ангажмана бити сматрани пословном тајном;

7) изјава да процену вредности неће извршити подизвођач проценитеља или, уколико су делови или читав обим посла око израде процене вредности уговорени са подизвођачем, потребно је да за наведено буде добијена писана сагласност клијента;

8) потврда о датуму извештаја;

9) изјава о томе да ли се од проценитеља захтева да премети непокретност. Уколико се наведено не захтева, потребно је у извештају навести да проценитељ задржава право да измени резултате процене уколико накнадна мерења објекта покажу да се предметне површине значајно разликују од коришћених.

4.2 Од проценитеља се не очекује да даје коментаре или препоруке у вези са периодом трајања хипотеке или износом пласмана. Ове одлуке су искључиво одговорност кредитора.

4.3 Имајући у виду одредбе Националног стандарда за процену вредности 1 (НСП 1) чији предмет су претпоставке и специјалне претпоставке, додатно следеће претпоставке и специјалне претпоставке, уколико их има, морају бити укључене у условима ангажовања и у извештају:

1) да ће се након реализације куповине обезбедити испражњена непокретност или, у случају инвестиционе непокретности, да ће се наставити текући уговори о закупу;

2) да су за објекте у процесу изградње прибављене све неопходне дозволе, као и да је по основу истих поступано тј. да се стварно стање на терену поклапа са стањем дефинисаним у дозволи;

3) да у изградњи самог објекта и пратећих објеката нема или није дошло до коришћења штетних материјала и опасних материја;

4) да тло и објекти нису контаминирани и да су лишени материја опасних по животну средину;

5) да анализа власничке документације неће довести до накнадног откривања права трећих лица која могу утицати на тржишну вредност, као и да та документа не садрже било какве неуобичајене закључке;

6) да резултат правне анализе спроведене пре потписивања уговора о купопродаји неће показати да се непокретност или њено стање, употреба или намеравана употреба, могу сматрати нелегалним;

7) да проценитељ задржава право поновне анализе резултата назначених у извештају, уколико постане свестан постојања било каквих недостатака који нису били

видљиви током спровођења ограничене инспекције непокретности.

4.4 Уколико се ради о непокретности која тек треба да се развије или је тренутно у изградњи, проценитељ ће, осим уколико нису дате другачије инструкције, израдити процену вредности на основу специјалне претпоставке да је изградња спроведена на задовољавајући начин, а у складу са добијеним дозволама, те да испуњава све релевантне законске и грађевинске захтеве.

4.5 Уколико кредитор захтева да у извештају буду наведени трошкови поновне градње објекта, мора бити информисан да ће наведени износ представљати општу смерницу и да се може обезбедити искључиво у случајевима где је објекат грађен коришћењем савремених материјала и уколико није законом заштићен или класификован као непокретност од посебног историјског значаја.

5. Инспекција непокретности

5.1 Непокретност мора бити идентификована у складу са релевантном документацијом и прегледана од стране лиценцираног проценитеља или другог компетентног лица које ради под непосредним надзором лиценцираног проценитеља.

5.2 Проценитељ је дужан да у извештају назначи све релевантне аспекте непокретности који утичу на процену вредности или би могле да утичу на будућу продају непокретности.

5.3 Локација, габарит и стање непокретности би требало да буду фотографисани, како споља тако и изнутра.

5.4 Уколико се приликом инспекције непокретности установи да постоје одступања која се директно односе на било коју претпоставку и специјалну претпоставку наведу у условима ангажовања, иста се морају навести у извештају о процени вредности и о њима је потребно известити наручиоца процене.

5.5 Било која употреба непокретности која не спада у дозвољене употребе дефинисане од надлежног органа мора бити назначена у извештају и о њој треба известити наручиоца.

5.6 Све промене габарита предмета процене у односу на стање уписано у катастар непокретности или другу релевантну документацију (за објекте у изградњи) морају бити назначене у извештају и о њима треба обавестити наручиоца процене.

5.7 Уколико се приликом инспекције непокретности открије да су приликом изградње објекта коришћене штетне и опасне материје, адекватне напомене о наведеном морају бити назначене у извештају, заједно са препоруком да проблем даље буде истражен.

5.8 Уколико током инспекције непокретности посумња да постоји контаминација или неки други облик наношења штете животној околини, проценитељ такву сумњу треба да забележи и да о томе обавести наручиоца процене, уз препоруку за даљу истрагу по том питању коју би требало да обаве посебни стручни консултанци или подуговарачи.

5.9 Уколико инспекција непокретности покаже да постоје скривени недостаци који би могли да имају материјалног ефекта на вредност непокретности, проценитељ би те сумње требало да забележи и да о томе обавести наручиоца процене, уз препоруку да је потребна детаљнија истрага. У изузетним околностима, проценитељ би могао да препоручи кредитору да извештај садржи резултате који се неће сматрати коначним док се детаљнија истрага спроведе.

5.10 Уколико се од проценитеља захтева да процени износ трошкова поновне изградње, у обзир морају бити узети и трошак рушења и уређења терена, заједно са трошковима поновне изградње према постојећем нацрту, савременим материјалима, уз коришћење

савремених техника градње, према стандардима у складу са којима је постојећи објект изграђен и који су у складу са тренутном законском регулативом.

5.11 Уколико кредитна институција одређује формат извештаја, а проценитељ приликом посете непокретности уочи питања која би могла на значајан начин утицати на процену вредности, дата питања је неопходно уврстити у извештај, без обзира на његов формат и структуру.

5.12 Уколико инспекција непокретности открије недостатке чији се трошак уклањања мора обрачунати како би процена вредности непокретности у постојећем стању могла бити спроведена, проценитељ би требало да обезбеди процену истих (уколико је за исту квалификован) или да консултује стручно лице. Финализација процене вредности би требало да буде одложена до достављања процене наведених трошкова од стране релевантног стручњака.

5.13 Инспекција било које кровне површине, површине изнад надстрешнице или простора изнад спуштених плафона није обавезна, али у појединим случајевима може бити од значаја.

5.14 Делови који нису расположиви за инспекцију, као што су просторије телекомуникација, просторије са опремом за грејање/хлађење, лабораторије и друге обезбеђене зоне, морају бити јасно назначене и о њима би требало известити кроз додатни коментар уколико проценитељ сматра да би недостајућа инспекција стања таквих површина могла да утиче на вредност или било који придружени ризик при кредитирању, наводећи разумне разлоге за такав додатни коментар.

5.15 Од проценитеља се не тражи да помера намештај, инсталације, опрему или машине нити да подиже подне покриваче, нити да прегледа делове као што су јаме или површине испод подигнутог пода. Од проценитеља се тражи да забележи и извести о утицају који би евентуално уклањање постојећих елемената могло да има на статичку стабилност објекта.

5.16 Тестирање основних инсталација се не захтева, мада се очекује коментар о старости, капацитету и условима у којима се инсталације налазе.

5.17 У извештају треба навести главне карактеристике непокретности, уз напомену о начину обрачуна површина. У ситуацијама где мерење непокретности не врши проценитељ или уколико су се уговорне стране сложили да проценитељ не мора да обави мерења за потребе вршења процене вредности, проценитељ би, по могућности, требало да визуелно провери да ли габарит објекта начелно одговара укњиженом габариту или пројектованом габариту (за објекте у изградњи). Требало би посебно забележити следеће податке:

1) опис локације, који би обухватао и опис конструкције, паркинга, приступне саобраћајнице, екстерне оставе и делове за одлагање отпада;

2) прилаз објекту, као и доказ о евентуалној забрани пролаза или о његовом олакшаном приступу;

3) начин на који је непокретност на терену идентификована у односу на податке из релевантне документације;

4) оријентација и облик непокретности;

5) евентуална оштећења или контаминација;

6) технички опис непокретности, уграђених материјала и материјала за завршну обраду, уз посебан коментар уколико је дошло до коришћења нестандартних материјала;

7) тренутна и потенцијално правно могућа употреба предметне непокретности, са посебним коментаром уколико проценитељ има разлога да верује да би употреба могла

бити ограничена услед законске регулативе, услова закупа или било које друге правне радње коју би могла да предузме трећа страна;

8) година изградње или приближна година изградње;

9) датум и обим извршених реконструкција/адаптација или измена,

10) било какво извршено/планирано/потребно реновирање или реконструкција, уз назнаку о евентуалном постојању оштећења или контаминације;

11) преостали економски век непокретности, уз коментар о евентуалним надпросечним трошковима инвестиционог одржавања, који би се могли очекивати преко уобичајеног трошка за одржавање или реновирање;

12) сертификат о енергетским својствима објекта;

13) начин грејања непокретности и назнака о стању система за грејање (потребно је обезбедити посебан коментар уколико постоји сумња да се користе незаконити или непожељни производи);

14) постојање посебне врсте завршних радова и/или инсталација;

15) потребно је известити о стању објекта, уз препоруку о неопходности улагања у објекат, уколико је то потребно;

16) коментар о деловима који нису прегледани приликом инспекције предмета процене;

17) коментар о одређеним дефектима било на самој непокретности, било у њеној непосредној близини, а за које се зна да постоје на тој локацији (на пример: поплаве, области рудника, клизишта, црвоточине).

5.18 Уколико предмет процене чине део већег објекта или комплекса објеката, потребно је известити о следећим детаљима, односно навести следеће:

1) заједничке просторе, укључујући просторије за рекреацију и предвиђени паркинг;

2) лифтове и степеништа, укључујући и стање у коме се налазе, као и евентуалну потребу за поправкама;

3) заједничке или приватне просторије за складиштење, просторије за одлагање смећа и простор за рециклажу;

4) спољашња постројења, укључујући грејање или друга постројења;

5) противпожарне зоне и безбедносне зоне.

5.19 Уколико непокретност треба да се гради или је у процесу изградње, потребно је известити о следећим детаљима, односно навести следеће:

1) укупан број непокретности/јединица/укупна корисна површина који ће постојати када се објекат заврши;

2) приближно време потребно за завршетак објекта;

3) путеви и тротоари, уз коментар да ли је реалистично очекивање да ће за њихово одржавање бити задужене јавне службе;

4) систем за одвод отпадних и површинских вода, уз коментар да ли је реалистично очекивање да ће за њихово одржавање бити задужене јавне службе;

5) отворени простор за рекреацију и одмор, уз коментар да ли је реалистично очекивање да ће за њихово одржавање бити задужене јавне службе;

6) било које обавезе везане за урбанистичке планове, укључујући и све потенцијалне услове који су дефинисани постојећим законским или урбанистичким одредбама;

7) сва друга питања која би могла имати утицај на процену вредности, правни статус или на потенцијалну продају непокретности.

6. Извештај

6.1 Извештај треба да буде концизан и да јасно и прегледно истакне битне закључке спроведене анализе и инспекције непокретности.

6.2 Извештај садржи информације о главним задацима ангажмана, основу процењене вредности, сврху процене вредности, као и резултате анализе при чему је препоручљиво у извештају обезбедити детаље о упоредивим непокретностима коришћеним приликом процене вредности, како би се коначно мишљење о вредности адекватно аргументовало.

6.3 У извештају мора бити исказано јасно и недвосмислено мишљење о вредности на дан процене вредности, и то на довољно транспарентан начин, којим су обухваћени сви захтеви дефинисани у условима ангажовања, као и сва кључна питања везана за предмет процене.

6.4 Резултат анализе проценитеља, укључујући и закључно мишљење о вредности, мора представљати независан и професионално утемељен став, донет без притиска наручиоца процене или неке треће стране. У ситуацијама у којима је проценитељ известио наручиоца процене о постојању сукоба интереса и добио инструкцију да настави са израдом процене вредности, такав конфликт треба да у самом извештају буде назначен, као и у условима ангажовања.

6.5 Извештај не сме бити двосмислен, ни на који начин не сме довести у заблуду читаоца нити сме стварати лажан утисак. У извештају би требало, колико год је могуће, избегавати коришћење стручних и техничких термина које разумно информисани наручилац можда не би могао да разуме.

6.6 Уколико је тржиште на коме се налазе предметна непокретност неизвесно, а таква околност буде важна за процену вредности, проценитељ би у оквиру извештаја требало да прокоментарише разлоге и степен неизвесности.

6.7 Уколико је тржиште за специфичну врсту непокретности променљиво и нестабилно, проценитељ би требало да наведе ту чињеницу у извештају.

7. Садржина извештаја

7.1 Извештај обухвата сва питања која су обухваћена под тачком 6. - „Инспекција непокретности”, из ове смернице.

7.2 Извештај би требало да обухвати и преглед корисних површина које је премерио или усвојио проценитељ, заједно са изјавом уколико се ове површине премерене на лицу места или су мере обезбеђене од стране трећег лица. У другом случају, треба навести извор из којег је преглед површина прибављен, а проценитељ би требало да нагласи уколико постоји нешто што би могло да упућује на потребу да површине буду проверене.

7.3 Физички фактори, о којима би требало извести, обухватају локацију и стање у коме се непокретност налази, укључујући и опис:

- макро-локације, и

- микро-локације, заједно са описима који се односе на инфраструктурну опремљеност и прилаз непокретности.

7.4 Концизан опис непокретности у погледу грађевинског дела, уграђених инсталација и опреме неопходних за функционисање, као и завршних занатских радова, укључујући и назнаку о тржишном сегменту коме непокретност припада. У вези са претходно наведеним, опремом се сматрају појединачни уређаји, машине, процесне инсталације и други производи од којих се састоји постројење, који могу бити и самостално уграђени у објекат ради технолошког или другог процеса којем је објекат намењен, а који су саставни део техничке документације за утврђивање концепта, начина изградње и одржавања објекта.

7.5 Резиме правног статуса предмета процене, укључујући и коментар на статус закуп, постојању закупаца/корисника на целој или на појединим деловима непокретности, напомену уколико је непокретност мешовите намене и њена усклађеност са дозвољеном и планираном употребом и урбанистичким условима.

7.6 Коментар о тржишту, који садржи и анализу тржишта непокретности у вези са типом непокретности која се процењује на локацији на којој се предметна непокретност налази, а који обухвата:

1) чиниоце који би могли да имају материјални утицај на вредност или процес продаје;

2) ситуације када процењена вредност можда не може бити одржива услед нестабилности тржишта, краткорочних смањања понуде или повећања тражње, локације која не би могла да одржи вредност у променљивим економским циклусима, као и било који планирани или тренутни развој који би могао да утиче на стварање промена на тржишту; и

3) могући утицај ширих економских и друштвених фактора, као што су запосленост, социо-културолошке потрошачке навике у датом подручју, инфраструктура јавног превоза, правни и политички ризици и процењени економски раст.

7.7 Резиме стања у коме се непокретност налази, са транспарентним коментарима о евентуалним пропустима у одржавању, потенцијалним опасностима које би угрозиле непокретност, као и било које друго питање које би могло материјално да утиче на вредност или могућност продаје предметне непокретности. Претходно наведено би требало да обухвата:

1) питања која нису толико битна на дан инспекције, али би могла то да постану уколико не дође до одговарајућег одржавања и поправки;

2) друга питања везана за неадекватно одржавање или функционалност, као и недостатке који могу настати услед неадекватног одржавања, а који би могли озбиљно да утичу на статичку стабилност непокретности у будућности;

3) сумњу на постојање одређених структуралних оштећења која би захтевала даља испитивања уз ангажовање стручног консултанта за дату област;

4) препоруке за подстицање даљег испитивања уколико је вероватно да су приликом изградње објекта коришћени опасни материјали (азбест, алуминатни цемент, итд);

5) препоруке да би требало извршити анализу утицаја на животну средину уколико за тим постоји потреба.

7.8 Посебни детаљи о уговорима о осигурању зграде, тамо где то захтева наручилац процене, уз коментаре, уколико је то договорено у условима ангажовања, о трошковима реактивирања осигурање и адекватности суме осигурања.

7.9 Опис методологије процене вредности и коришћених анализа, уз елаборацију о приступу који је коришћен за потребе процене вредности непокретности и процесу прибављања довољно поузданих тржишних података, неопходних да би се донело јасно и недвосмислено мишљење о реалној тржишној вредности.

7.10 Све коришћене претпоставке је потребно на јасан и транспарентан начин приказати у извештају о процени вредности.

7.11 Уколико је непокретност тренутно у фази извођења грађевинских и других радова која обухвата реконструкцију, доградњу, адаптацију и/или санацију, требало би израдити процену вредности непокретности у тренутном стању, као и дати мишљење о вредности непокретности после извођења наведених грађевинских и других радова, уз коментаре везане за трошкове и оправданост наведених грађевинских и других радова.

7.12 Требало би дати коментаре о квалитету и утрживости непокретности која је предмет процене, као и о тржишту за такав тип непокретности, а на основу којих ће кредитор моћи да утврди адекватност непокретности као средства обезбеђења за пласман кредитора. Такође, требало би навести период који би се према мишљењу проценитеља сматрао разумним за преговоре о продаји непокретности по процењеној вредности, као и коментар о било каквим потешкоћама које би могле да настану уколико реализација продаје по процењеној вредности постане неопходна.

7.13 Мишљење о вредности треба да буде израђено на бази претходно уговорене основе вредности предмета процене, уз написану дефиницију предметне основе наведене у извештају о процени вредности.

7.14 Извештај мора бити потписан и са јасно назначеним датумом израде извештаја.

7.15 Уколико је то могуће, потребно је уз извештај приложити копију инструкције и услова ангажовања.

7.16 Уколико се непокретност налази у закупу, проценитељ би требало да извести о следећем (тамо где је то неопходно):

1) детаљи о закупу, уз навођење периода истека закупа, укључујући и закуп земљишта, заједно са кратким прегледом основних одредаба уговора о закупу укључујући и опис ситуација у којима би могло доћи до промене у износу закупнине. Уколико информације о текућем закупу нису биле доступне проценитељу, ту чињеницу је потребно напоменути у извештају;

2) информације које указују да тренутна закупнина није заснована на тржишној закупнини, уз извештавање о било којој потенцијалној или стварној промени закупнине након ревизије закупнине која је наведена у уговору о закупу;

3) било која одредба уговора о закупу која омогућује прекид закупа пре уговореног рока;

4) постојање рестрикција у вези са давањем непокретности у подзакуп;

5) постојање значајнијег ризика по здравље или безбедност, у складу са законским одредбама, другом правном регулативом или клаузулама уговора о закупу.

СМЕРНИЦА ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 2 (СПВ 2)

Процена вредности за сврху финансијског извештавања

1. Увод

Међународни рачуноводствени стандарди (МРС)/Међународни стандарди финансијског извештавања (МСФИ)

1.1 Ова смерница се односи на процене непокретности за сврху финансијског извештавања у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ). Смерница не обухвата процене за сврху финансијског извештавања у другим случајевима уређеним прописима Републике Србије у којима се не примењују МСФИ.

1.2 МРС/МСФИ који су применљиви на непокретности или средства повезана са непокретностима су:

- МРС 2: Залихе;
- МРС 11: Уговори о изградњи;
- МРС 16: Некретнине, постројења и опрема;
- МРС 17: Лизинг;
- МРС 40: Инвестиционе непокретности;
- МРС 41: Пољопривреда;
- МСФИ 5: Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања;
- МСФИ 6: Истраживање и процењивање минералних ресурса;
- МСФИ 13: Одмеравање фер вредности.

1.3 Једино су компаније које су јавно котиране на берзи обавезне да прихвате МСФИ књиговодство. Оне друге могу, али не морају, прихватити МСФИ књиговодство – уколико ти ентитети не усвоје МСФИ, проценитељи који се баве њиховом имовином би требало да се повежу са њиховим књиговођама како би следили релевантне националне стандарде, законодавство и регулативе.

1.4 Фер вредност је једна од две дозвољене рачуноводствене основе за непокретну имовину (друга је обрачун на бази трошкова). У складу са МРС 40, фер вредност је препоручена основа за инвестиционе непокретности. Чак и у случајевима да ентитети који подносе извештаје врше обрачун у складу са МРС 16 на основу трошкова, од њих се тражи да обезбеде фер вредност као додатак својим рачуноводственим извештајима, али се исто тако тражи и да се те вредности преконтролишу, уколико се сматра да се оне значајно разликују.

1.5 Ова смерница се односи на процену вредности непокретности и права на непокретностима за сврху финансијског извештавања. У смерници се наводе начела на којима се темељи израда финансијских извештаја и основи процене, а пружају се и упутства за процену вредности непокретности на основу фер вредности.

1.6 Ова смерница нема никакву примену у одређивању правичне вредности у смислу цене која треба да се утврди за трансакцију између две познате стране, нити код процењивања тржишне вредности.

2. Дефиниција фер вредности

2.1 Према МСФИ 13, фер вредност се дефинише на следећи начин:

„Фер вредност је цена која би била добијена за продају имовине или би била плаћена за пренос обавезе у редовној трансакцији између учесника на тржишту на датум одмеравања.”

2.2 У већини случајева фер вредност је идентична тржишној вредности, иако се може десити да те две вредности нису исте, посебно када је реч о непокретностима са потенцијалом за будући развој који није правно допуштен на датум процене вредности или када је реч о непокретностима које у себи садрже елемент будуће вредности.

2.3 Фер вредност треба да буде цена добијена при продаји имовине на дан одмеравања. У МСФИ 13 се изричито наводи да би то требало да буде „излазна цена”, односно нето цена коју ће добити продавац, а не бруто цена коју ће платити купац. Трошкови трансакције, стога, нису укључени у фер вредност. Ако је неопходно, они се исказују одвојено на другом месту у складу са правилима применљивог Међународног рачуноводственог стандарда.

3. Најбоља и најисплативија употреба

3.1 У МСФИ 13 наводи се: „Одмеравање фер вредности нефинансијске имовине узима у обзир могућност тржишног учесника да генерише економске користи највећим и најбољим искоришћењем имовине или његовом продајом другом тржишном учеснику који би највише и најбоље искористио имовину.”

3.2 Такође, у МСФИ 13 наводи се и следеће: „Највеће и најбоље искоришћење нефинансијске имовине узима у обзир коришћење имовине које је физички могуће, законски дозвољено и финансијски изводљиво”, као и: „коришћење које је физички могуће узима у обзир физичке особине имовине које би тржишни учесници узели у обзир приликом одређивања цене имовине (на пример, локација или величина непокретности)...”

3.3 МСФИ 13 захтева да ентитет који подноси извештај (а који је обично наручилац процене) потврди да је непокретност процењена на основу њене најбоље и најисплативије употребе. Да би ентитет који подноси извештај могао да изнесе такву тврдњу, потребно је да проценитељ у свом извештају наведе да је непокретност проценио на основу њене најбоље и најисплативије употребе. У већини случајева то неће представљати проблем за проценитеља, с обзиром да је велики део непокретности већ у најбољој и најисплативијој употреби, посебно када су у питању инвестиционе непокретности. У другим случајевима, могуће је предвидети употребе које би дале већу вредност непокретности, али уколико ниједна од тих других употреба не задовољава три услова: физички могућа, правно допуштена и финансијски изводљива, онда би се могло сматрати да је тренутна употреба непокретности уједно и најбоља и најисплативија. Уколико проценитељ није вршио процену вредности непокретности на основу њене најбоље и најисплативије употребе, онда то треба да наведе, као и да образложи зашто то није урадио. Ентитет који подноси извештај би онда могао да такву информацију уврсти у свој извештај.

4. Хијерархија фер вредности

4.1 МСФИ 13 се бави концептом „хијерархије фер вредности” која омогућава читаоцима финансијских извештаја да разумеју у којој мери је процењена вредност базирана на јасно изведеним доказима или је, са друге стране, изведена из других метода.

4.2 У МСФИ 13 наводи се да ће „технике процене вредности” „омогућити оптимално коришћење релевантних изведених инпута (улазних података) и да се на најмању могућу меру сведе коришћење претпостављених инпута”. „Претпостављени инпути се користе у случају да релевантни изведени инпути нису доступни”.

4.3 Изведени инпути су „инпути који су развијени коришћењем тржишних података, као што су јавно доступне информације о трансакцијама (...) који одражавају претпоставке које тржишни учесници могу да користе...”.

4.4 Претпостављени инпути су „инпути за које тржишни подаци нису доступни и који су развијени коришћењем најбољих доступних информација о претпоставкама које би тржишни учесници користили”.

4.5 Концепт хијерархије фер вредности у МСФИ 13 се примењује на претпоставке коришћене или прихваћене у оквиру процене вредности, а не на методе процене вредности. Предметне претпоставке су категоризоване према нивоима 1, 2, и 3:

- претпоставке нивоа 1 су некориговане котиране цене на активним тржиштима за идентичну имовину или обавезе којима ентитет има приступ на датум процене;

- претпоставке нивоа 2 су друге врсте инпута који не спадају у котиране цене на тржиштима које су обухваћене инпутима нивоа 1, а које су изведене, директно и/или индиректно;

- претпоставке нивоа 3 су претпостављени инпути. Проценитељ развија претпостављене инпуге коришћењем најбољих расположових информација у датим околностима, које би могле да обухвате податке које се односе на интерне податке проценитеља, узимајући у обзир све информације о претпоставкама тржишних учесника које су расположиве.

4.6 Након категоризације инпута, мера фер вредности (тј. процена вредности) ће коначно бити класификована као ниво 1, 2 или 3, а у складу са класификацијом усвојених инпута. Коначна класификација ће зависити од природе инпута коришћених у сваком појединачном случају. Ако су инпути узимани из различитих нивоа, процена фер вредности ће бити категоризована на најнижем могућем нивоу који је од значаја. Тако ће процена вредности која садржи значајне инпуге из нивоа 3 бити класификована као ниво 3.

4.7 Класификација процењене вредности као нивоа 3, а не нивоа 2, на пример, не сугерише да је сама процена вредности нижег или лошијег квалитета. Разлика између нивоа 2 и нивоа 3 би требало да читаоцу финансијског извештаја укаже на природу коришћених инпута, пре него што би на неки начин могла да буде мерило квалитета процене вредности.

4.8 На сличан начин, класификовање процењене фер вредности на нивоу 3 не имплицира ни на који начин да је непокретност мање ликвидна од других непокретности.

5. Значај хијерархије фер вредности за захтеве финансијског извештавања

5.1 Без обзира на хијерархију процене вредности, компанија мора да укључи у своје извештаје опис усвојених техника процене вредности и коришћених инпута, информације у вези са променама у техникама процене, као и разлоге вршења таквих промена.

5.2 Уколико је мера фер вредности класификована као ниво 3, извештај би требало да обухвати и неколико додатних захтева, као што су:

- квантитативне информације о значајним претпостављеним инпутима који су се користили у процени фер вредности;
- описи процеса процене вредности, политике и процедуре процене;
- наративни опис осетљивости процењене фер вредности на значајне промене у претпостављеним инпутима.

Од проценитеља се, стога, може захтевати да пружи информације потребне наручиоцу процене да испуни горе наведене захтеве.

5.3 МСФИ 13 признаје три технике процене вредности: приступ поређења тржишних трансакција (компаративни приступ), приносни приступ и приступ трошкова замене (трошковни приступ). Приступ поређења тржишних трансакција се користи у случајевима у којима су доступне тржишне цене. Приносни приступ се примењује у случајевима у којима су директно доступни новчани токови (нпр. дисконттовани новчани ток). Трошковни приступ користи се у случајевима у којима не постоје упоредиве тржишне цене, у случајевима где цене морају бити усклађене или у случају да непокретност директно не ствара приход (нпр. трошак замене). У појединим околностима ће само једна техника процене вредности бити одговарајућа, док ће у другим ситуацијама бити прикладније користити више техника.

5.4 Треба одабрати технику процене која је најприкладнија у датим околностима и за чију примену постоји довољан обим података на основу којих се може на поуздан начин проценити фер вредност и при чему би требало максимално искористити релевантне инпуте изведене из тржишних података, а минимално користити претпостављене инпуте.

5.5 Иако је захтев за изражавањем фер вредности у принципу испуњен усвајањем тржишне вредности (НСП 1), фер вредност и тржишна вредност нису синоними, посебно у околностима када се тржишна вредност не може јасно идентификовати или када се специфичне карактеристике непокретности преносе у специфичну вредност за заинтересовану страну.

5.6 Проценитељ би требало да обрати посебну пажњу на случајеве када тржишна вредност може да садржи елементе потенцијала за даљи развој тј. када су тржишни учесници спремни да плате већу цену од нормално тржишно процењене јер, на пример, сматрају да ће у неком будућем тренутку бити донета планска документа на основу којих ће моћи да добију дозволу за профитабилнији начин употребе непокретности. Иако дефиниција тржишне вредности у НСП 1 дозвољава да се таква вредност узме у обзир, у случају непостојања информација о будућем стању планске документације за предметну локацију, потенцијална будућа употреба можда неће проћи „правно дозвољени” тест из МСФИ 13, а који се тиче најбољег и најисплативијег коришћења. У том случају ће фер вредност бити нижа од тржишне вредности.

5.7 У случају када проценитељ изабере да процени фер вредност значајно ниже од тржишне вредности, препоручује се да нагласи ту чињеницу наручиоцу процене и да објасни разлог постојања ове разлике.

5.8 Препоручљиво је да проценитељ у почетној фази израде процене вредности добије потврду о захтевима извештавања клијента, а по могућству и пре него што се финално уговори ангажман. Извештајни захтеви свакако ће се разликовати према природи непокретности која се процењује, њеној географској локацији и другим чиниоцима. Што је разноврснији портфолио непокретности, то је вероватније да ће се захтевати већи обим детаља.

6. Расподела (алокација) вредности између земљишта и објеката

6.1 Расподела процењене вредности на земљиште и објекте који се налазе на земљишту може бити захтевана како би се спровело исправно књижење амортизације која представља изузетно битну ставку у процесу припреме финансијских извештаја. Овај технички задатак требало би разликовати од самог процеса процене вредности непокретности.

6.2 Када се од проценитеља захтева да расподели вредност непокретности на вредност земљишта и вредност објеката и извршених радова на земљишту, предметна алокација се може извршити користећи једну од следећих метода:

1) одређивање вредности неизграђеног земљишта према садашњој употреби на релевантан датум, а затим одузимање те вредности земљишта од вредности непокретности како би се добила вредност које се може приписати објектима; или

2) одређивање амортизованих трошкова замене објекта и било каквих побољшања на земљишту на релевантан датум, те одузимање тих амортизованих трошкова замене од вредности непокретности како би се добила вредност земљишта.

6.3 У одсуству упоредивих трансакција које се односе на земљиште, проценитељ до вредности земљишта може доћи применом резидуалне методологије.

7. Одредбе о извештавању

7.1 Процене вредности израђене за потребе финансијског извештавања морају бити јасно презентоване.

7.2 Наведене процене морају да садрже најмање следеће информације:

- инструкције, датум и сврху процене вредности;
- основ процене вредности, укључујући и дефиницију вредности;
- власништво непокретности и њена класификација у оквиру активе предузећа;
- идентификацију непокретности и њену локацију;
- датум и обухват инспекције непокретности;
- регулаторни оквир;
- специјалне претпоставке и ограничавајући околности;
- примењене методе процене вредности;
- друга питања која су релевантна за процену вредности;
- изјава о усаглашености са Националним стандардима за процену вредности непокретности.

КОДЕКС ЕТИКЕ И ПРАВИЛА ПРОФЕСИОНАЛНОГ ПОНАШАЊА ПРОЦЕНИТЕЉА

I Опште одредбе

1. Примена Кодекса и уводне одредбе

1.1 Одредбе Кодекса етике и правила професионалног понашања проценитеља (у даљем тексту: Кодекс) односе се на лиценциране проценитеље и акредитована професионална удружења проценитеља дефинисаних Законом о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 108/16 и 113/17-др.закон).

1.2 Кодекс подразумева правила понашања по којима је лиценцирани проценитељ дужан да поступа у делатности процене вредности непокретности.

1.3 У друштву заснованом на владавини права лиценцирани проценитељ има високи степен професионалне одговорности, која проистиче из обавезе да своја знања и способности подједнако посвети клијентима, као и интересима законитости, стручности, непристрасности и интересима друштва у целини.

1.4 Кодекс представља скуп правила о професионално-етичким дужностима проценитеља.

1.5 Непознавање Кодекса не оправдава.

1.6 Ако у Кодексу не постоји правило које се на одређени случај може непосредно применити, Кодекс ће бити примењен у складу са смислом његових одредаба.

1.7 Поступање супротно одредбама Кодекса представља основ за дисциплинску одговорност.

II Начела

2. Независност и самосталност

2.1 Лиценцирани проценитељ у свом послу поступа независно, професионално, објективно и непристрасно у складу са сопственим уверењима, заснованим на правилима струке и пракси, поштујући све позитивне прописе Републике Србије.

2.2 Лиценцирани проценитељ је слободан да у сваком конкретном случају самостално одлучи да ли ће прихватити понуду за обављање процене вредности непокретности.

3. Начело интегритета

3.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да се с уважавањем и поштовањем односи према другом лиценцираном проценитељу, наручиоцу процене као и према другим лицима са којима долази у контакт у вези са обављањем своје делатности.

3.2 Лиценцирани проценитељ је дужан да свој посао обавља поштено, савесно и поуздано.

4. Начело одговорности и забране проузроковања штете

4.1 Лиценцирани проценитељ је одговоран за свој рад.

4.2 Одговорност лиценцираног проценитеља обухвата личну одговорност, корпоративну

одговорност и одговорност према професији.

4.3 Лиценцирани проценитељ је обавезан да свој посао обавља тако да, не поступајући супротно прописима, не проузрокује штету наручиоцу процене, кориснику извештаја, професији, послодавцу, акредитованом професионалном удружењу лиценцираних проценитеља и друштву у целини.

5. Начело транспарентности

5.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да свој посао обавља на транспарентан и јасан начин током целог поступка процене вредности непокретности.

5.2 Приликом обављања свог посла, лиценцирани проценитељ не сме довести у заблуду наручиоца процене или друга лица, прикривањем чињеница, изношењем неистинитих информација или на други начин.

III Дужности лиценцираног проценитеља

6. Континуирано усавршавање

6.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да одржава и унапређује ниво знања и вештина неопходних за спровођење процене вредности непокретности у складу са правилима струке и позитивним прописима Републике Србије.

6.2 Лиценцирани проценитељ је дужан да прати прописе, праксу и стручну литературу и да обнавља, усавршава и проширује своје знање кроз програме континуираног професионалног усавршавања из области од значаја за процену вредности непокретности.

7. Професионална тајна

7.1 Лиценцирани проценитељ који у току свог рада дође у посед поверљивих података, не сме да користи те податке нити да их обелодањује трећим лицима у циљу стицања користи за себе или друге.

7.2 Професионалну тајну лиценцирани проценитељ чува тако што поверљиве податке не износи или проноси, а поверљиве исправе чини недоступним трећим лицима.

8. Услови ангажовања

8.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да најкасније до доставе извештаја о процени вредности непокретности, сачини и достави у писаном облику, наручиоцу процене, услове ангажовања.

8.2 Услови ангажовања морају да садрже све елементе прописане важећим Националним стандардима.

9. Накнада

9.1 Лиценцирани проценитељ накнаду за свој рад обрачунава у новцу, и наплаћује је на законом прописан начин, путем готовинског или безготовинског плаћања.

9.2 Износ накнаде за рад лиценцираног проценитеља не сме да зависи од процењене

вредности предмета процене.

9.3 Лиценцирани проценитељ је дужан да у извештају о процени вредности непокретности напомене да је укупан износ накнада које је примио од наручиоца тог извештаја, током претходне године чинио више од 10 одсто његових укупних прихода или прихода друштва, ако је лиценцирани проценитељ запослен у друштву.

9.4 Осим накнаде за свој рад, лиценцирани проценитељ нема право да од наручиоца процене или другог заинтересованог лица, узме неку другу корист или мито, нити да понуди мито или неку другу корист која служи сврси која је недопуштена.

10. Одбијање вршења процене

10.1 Лиценцирани проценитељ не сме да прихвати вршење процене вредности непокретности, уколико се од њега очекује да резултат процене буде одређен унапред утврђеним мишљењима и закључцима.

10.2 Лиценцирани проценитељ мора да одбије инструкције за процену вредности непокретности, дате од наручиоца процене или другог заинтересованог лица, уколико оне негативно утичу на адекватно испитивање чињеница, квалитет рада и израду процене у разумном временском року.

11. Сукоб интереса

11.1 Лиценцирани проценитељ не сме да прихвати било коју правну или фактичку радњу за коју би се с основом могло сматрати да представља сукоб интереса са наручиоцем процене или послодавцем, осим уколико о томе не обавести наручиоца процене или послодавца у писменом облику и они се изричито сагласе са предузимањем те радње.

11.2 Уколико би на било који начин, у вези са проценом вредности непокретности, дошло до сукоба интереса између послодавца лиценцираног проценитеља и наручиоца процене, интереси наручиоца процене имају предност.

12. Забрана нелојалне конкуренције или другог недопуштеног придобијања клијената

12.1 Лиценцирани проценитељ не сме да стиче клијенте нелојалном конкуренцијом нити на други нечастан и недопуштен начин.

12.2 Сматраће се да лиценцирани проценитељ прибегава нелојалној конкуренцији, нечасном и другом недопуштеном прибављању клијената, нарочито када:

12.2.1. користи познанства и везе са особама у органима власти, јавним службама и другим правним лицима која у оквиру своје делатности имају потребу за континуираним ангажовањем лиценцираних проценитеља, да би договорио систематско упућивање клијената;

12.2.2. предлаже или наговештава сопствено суделовање у корупцији или охрабрује корупцију на било који начин;

12.2.3. омаловажава друге лиценциране проценитеље.

Члан 4.

Даном почетка примене овог правилника престаје да важи Правилник о Националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцирног проценитеља („Службени гласник РС”, број 70/17)

Члан 5.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а примењује се од _____.

Број:
У Београду, _____ . године

МИНИСТАР