

На основу члана 2. тачка 2) Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, број 108/16), на предлог Стручног одбора,

Министар финансија доноси

ПРАВИЛНИК

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

"Службени гласник РС", број 70 од 20. јула 2017.

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. Дефиниција

Тржишна вредност

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 адекватан маркетинг, при чему су обе стране поседовале довољно сазнања, поступале разборито и нису биле под принудом.”

Тржишна закупнина

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

„Процењен 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 адекватан 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 добити 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 може разумно добити. Процена изричито не обухвата процењену увећану или умањену цену узроковану неким посебним условима или околностима, као што су атипично финансирање, повратни лизинг (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 може добити.

2.3 „...непокретност...“ – На овом месту треба анализирати 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 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 је, стога, обично различит од датума на који се процена стварно ради. 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 датум у прошлости или будућности. Датум процене 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 сасвим изричито није процењена вредност која важи кроз дужи временски период већ представља вредност на датум хипотетичке трансакције.

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. 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, хипотетичког продавца, а не стварног власника. 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 стварном свету, претпостављени купац и продавац су хипотетичка лица која, ипак, 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 тензију 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 тај клијент 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 „...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 изложена 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. Претпоставља се да је период маркетинга протекао пре датума процене вредности.

2.16 Уколико је потребно проценити тржишну закупнину за непокретност, такође се претпоставља да би та непокретност требало да буде изложена тржишту на најадекватнији начин како би се постигло њено издавање у закуп по најбољој закупнини која се разумно може остварити на тржишту у складу са дефиницијом тржишне закупнине. Дужина изложености тржишту може се мењати у зависности од тржишних услова, али мора бити довољна да се омогући да непокретност привуче пажњу адекватног броја могућих купаца.

2.17 „...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 чак 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.

2.18 „...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.

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

2.20 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 изводљив. 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.

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

- 1) да се утврди да ли је одређена употреба могућа, размотриће се шта учесници на тржишту сматрају разумним,
- 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 изводљивости, треба 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.

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

2.23 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.

2.24 Проценитељ мора да изврши инспекцију непокретности и истражи је у мери у којој је то неопходно за израду процене која са стручне тачке 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 домашаја 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.

2.25 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:

1) Можда неће бити доступан детаљан извештај о својинским правима у коме се наводе терети, ограничења или обавезе које могу да утичу на вредност непокретности. У том случају, проценитељ ће морати 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 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 тела које би позитивно или негативно могле 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 консултанти одговарајуће струке.

5) Проценитељ ће повремено можда морати да претпостави да су све уграђене инсталације оперативне и довољне 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. Посебне претпоставке

3.1 За разлику од претпоставки које проценитељ прави да би обавио свој задатак, посебне 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 посебних претпоставки.

3.2 Често се може догодити да се наручилац процене обавести о утицају измењених околности током процене вредности. Ово су неки примери када проценитељ добије инструкције да направи посебне претпоставке у погледу вредности непокретности:

- да је непокретност испражњена од лица и ствари иако је у стварности дата у закуп;
- да је прибављена дозвола за привођење непокретности одређеној намени;
- да је зграда или други планирани пројекат изграђен у складу са дефинисаним планом и спецификацијом.

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

3.4 У случају да се примењују посебне 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 посебним претпоставкама.

4. Остале напомене

4.1 Документација – 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.

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

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

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 признате основе процене вредности, 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 неке од

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 специфичне претпоставке које су се користиле би требало описати у извештају о процени вредности.

2. Фер вредност

2.1 Појам фер вредност се користи у два посебна, али различита контекста који одређују и различите примене:

1) Општа дефиниција – Фер вредност (или 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 у редовној трансакцији између идентификованих вољних тржишних учесника који у потпуности познају све релевантне чињенице и који своје одлуке доносе у складу са својим циљевима.”

Ова дефиниција односи се на опште трансакције на тржишту код којих се не очекује да мишљење о фер вредности буде исто као мишљење о тржишној вредности. Стога, насупрот фер 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 фер вредности подразумевати разматрање ствари које се морају занемарити при процени тржишне вредности, попут одређених елемената синергетске вредности који настају услед комбинације интереса.

2) За сврху финансијског извештавања – Фер вредност је посебно прихваћена као појам у оквиру Међународних стандарда финансијског извештавања (МСФИ) који, иако са нешто мање детаљним претпоставкама него што се то 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 датум одмеравања.”.

2.2 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 датум процене. Иако се фер

вредност може разликовати од тржишне вредности, будући да је мање детаљна у погледу претпоставки у односу на претходну изложеност тржишту, вредност наведена у извештају често ће бити идентична тржишној вредности. Међутим, могу се јавити ситуације, нпр. у случају могућности за будућу градњу која још увек није правно допуштена на датум процене, у којима ове две вредности неће бити исте.

3. Специфична вредност

3.1 Једна значајна последица мање конкретних претпоставки које важе код фер вредности (видети њену напред наведену дефиницију) јесте то што се њеном применом омогућава препознавање вредности коју одређена непокретност може имати за једног специфичног купца. То се узима у обзир код концепта специфичне вредности.

3.2 Специфична вредност се дефинише као мишљење о вредности које узима у обзир карактеристике које имају одређену вредност за специфичног купца.

3.3 Специфичан купац је купац који може оптимизовати употребљивост непокретности за разлику од осталих учесника на тржишту и чије је мишљење о цени једнако специфичној вредности.

3.4 Када одређени квалитети или карактеристике непокретности за једног купца имају вредност већу од тржишне вредности, онда се такав купац може описати као специфичан купац и сваки износ у извештају о процени вредности који је једнак износу који представља мишљење тог купца о вредности представља специфичну вредност.

3.5 Специфична вредност може бити повезана са елементима вредности на „going concern” бази, односно вредности постојећег бизниса и континуираног рада ентитета. Проценитељ мора јасно разграничити такве критеријуме од тржишне вредности, уз појашњења било којих посебних претпоставки које се могу појавити.

4. Синергетска вредност

4.1 Синергетска вредност представља посебну категорију специфичне вредности са којом се проценитељи често срећу. Она се дефинише као „додатни елемент вредности који је настао комбинацијом две или више непокретности или власничког удела на њима, при чему је комбинована вредност већа од збира појединачних вредности.”.

4.2 Уколико специфична вредност настане при комбинацији права која као таква дају већу вредност него што би то био прост збир појединачних вредности тих права, таква вредност се може често описати као синергетска вредност. Услови ангажовања проценитеља и извештаји о процени вредности би морали јасно да наведу уколико је таква вредност захтевана или да ће бити процењена при чему се такође мора проценити и тржишна вредност, како би се утврдила разлика између ове две вредности.

4.3 Са овом врстом вредности се често може срести када се купцу приликом куповине суседне непокретности омогућава да оствари додатну вредност. 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 непокретности има за конкретно идентификовано лице у сврху индивидуалне инвестиције, сопственог власништва или пословања.

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. Тако, од њих се не очекује да буду доследне или једнаке проценама вредности које су урађене на неким другим основама, укључујући и тржишну вредност. Овакве процене вредности:

- одређују вредност непокретности за одређеног појединачног инвеститора, са његовим посебним захтевима, пре него за просечног тржишног учесника;
- не претпостављају размену непокретности између страна.

6. Вредност у случају алтернативне употребе

6.1 Вредност у случају алтернативне употребе подразумева тржишну вредност непокретности без претпоставке о континуираној тренутној употреби.

6.2 Док се тржишном вредношћу идентификује најбоља могућа вредност непокретности при било којој употреби, понекад ће бити захтевано да се уради процена непокретности узимајући у обзир само тренутну употребу; на пример, предузеће се процењује на „going concern” бази просечног тржишног учесника, односно наставка пословања. Уколико је потребно да се разматрају алтернативне употребе непокретности којима се не обезбеђује континуитет у пословању предузећа, онда би то била вредност у случају алтернативне употребе, односно тржишна вредност. Та вредност не обухвата било какве трошкове затварања пословања.

6.3 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.

7. Вредност у случају принудне продаје

7.1 Вредност непокретности у случају принудне продаје је износ до кога се може доћи продајом непокретности када је продавац, из било ког разлога, под притиском у коме се од њега тражи да отуђи непокретност под условима који не одговарају дефиницији тржишне вредности.

7.2 Вредност у случају принудне продаје не спада у основне концепте вредности, али представља пример тржишне вредности под посебном претпоставком везаном за услове маркетинга продаје. 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. Зависно од природе ових специфичних принуда одређена је и ситуација према којој би се одвијао хипотетички трансфер – без ових принуда то би једноставно била тржишна вредност.

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

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 податаке тако да се добијени резултат може одбранити у случају било каквог оспоравања.

1.2 Овај стандард разматра процедуралне кораке који се спроводе при изради извештаја о процени вредности – почев од услова ангажовања. Наставља се инспекцијом непокретности 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 законским прописима Републике Србије, те да није

идентификован било какав стварни, потенцијални или могући сукоб интереса или да је уколико сукоб интереса постоји 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 о ангажовању и извештају о процени вредности. Поред тога, битно је и постарати 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 од стране заинтересованих страна и размењени у писаном облику, од стране проценитеља и 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. Изјава која садржи податке о било каквом претходном ангажовању на предмету процене и странама које су биле укључене;

7) идентитет и статус проценитеља;

8) претпоставке, посебне 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 је прописана законом;

14) изјава о поступању у складу са Националним стандардима процене вредности непокретности.

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 су у стању 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 под-уговара са другим проценитељем потребно је прибавити претходну сагласност од наручиоца процене, као и у случају да је неопходна значајна асистенција спољашњег стручњака или сарадника. Ово одобрење мора бити обелодањено у извештају о процени вредности.

3.7 Процене вредности непокретности које се достављају трећим лицима – Постоји ризик да процене вредности непокретности које се припремају за једну сврху буду достављене трећим лицима и користе се за неку другу, неповезану сврху. Стога услови ангажовања морају да искључе било какву одговорност према трећој страни и морају да наведу да се сврха процене вредности односи на јединствене потребе наручиоца процене.

3.8 Процена вредности непокретности 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 стајати изјава о одступању од ових стандарда.

3.9 Процене вредности непокретности 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 другим случајевима извештај ће бити потребан за преузимања или спајања 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.

3.10 Процене вредности непокретности под специјалним претпоставкама – Проценитељ може доћи у ситуацију да направи специјалне претпоставке или ће се од њега тражити процена вредности под специјалном претпоставком на захтев наручиоца процене. Такве ситуације би могле да обухвате:

- претпоставке да је непокретност упражњена, а заправо је под закупом;
- процену на основу претпоставке о одређеним урбанистичким и планским параметрима и на основу њих донетом одобрењу за изградњу, који се разликује од стварних урбанистичких параметара;
- претпоставке које обезбеђују основу за процену вредности пожаром оштећене имовине;
- специјалне претпоставке када се процењују непокретности намењене продаји.

3.11 У таквим случајевима је од изузетног значаја да се у условима ангажовања јасно наведе да ће извештај о процени вредности, као и било какво јавно саопштење које се на њему заснива, садржати недвосмислено наведене инструкције у вези са том проценом, сврху и контекст у коме се процена врши, донет ограничавања упита и претрага, претпоставке које су узете у обзир, поузданост извора информација које су се користиле приликом процене вредности, мишљење које је представљено у извештају процене вредности и донет неусаглашености са овим стандардима.

3.12 Изузетно, било би примерено и целисходно ограничити објављивање извештаја о процени вредности или било ког његовог дела који садржи ограничења у случајевима када се могу применити следеће наведене околности:

- када је проценитељ већ извршио инспекцију предметне непокретности и упознат је с њом, са тржиштем и локацијом, или
- проценитељ је примио довољно детаљних информација од стране наручиоца процене и/или интерних проценитеља наручиоца процене да би могао да предузме спровођење задатка, а у недостатку сопствених упита и претрага.

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 користили 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 одлука. 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 преглед унутрашњости 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 која се ослања на инспекцију непокретности коју је спровела трећа страна носи са собом ризик у вези са квалитетом те инспекције и проценитељевим тумачењем резултата те инспекције. Проценитељ 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 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 код процене портфолија непокретности, где је примерено ограничити инспекцију, на пример, на спољну инспекцију и локацију. Уколико инспекција 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 фактори који би у великој мери могли да утичу на процењену вредност непокретности можда нису идентификовани.

4.5 Требало би узети у обзир и утврдити одговарајућа финансијска, правна и регулаторна питања 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 (трансакције или понуђене на продају или 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 морају бити подржани релевантним тржишним подацима, не само наведени. Процена вредности је последица проценитељевих упита и претрага и тржишног истраживања која показују његову вештину и способност повезивања података из различитих извора, ефикасно коришћење тих информација и давања мишљења о вредности.

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

5. Методе процене вредности

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

5.2. Код компаративног приступа до процењене вредности се долази поређењем предметне непокретности са идентичним или сличним непокретностима за које су доступне информације о оствареним трансакцијама.

5.3. Код компаративног приступа, први корак је узети у обзир реализоване цене истих или сличних непокретности које су недавно остварене на тржишту. Може бити неопходно да се ускладе информације о ценама оствареним у другим трансакцијама 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.

5.4. Приносни приступ омогућава утврђивање вредности непокретности претварањем будућих новчаних токова у јединствену вредност, свођењем на садашњу вредност.

5.5. У приносном приступу се узима у обзир приход који ће настати коришћењем непокретности током њеног економског века, а вредност се израчунава тако што се приход од издавања непокретности капитализује применом одговарајуће стопе капитализације. То се најчешће чини

капитализацијом прихода, где се тзв. „стопа приноса утврђена у односу на све ризике“ (тзв. all-risk yield) примењује на репрезентативни приход за одређени период, или дисконтовањем новчаних токова, где се дисконтна стопа примењује на низ будућих новчаних токова чиме се они свде на садашњу вредност.

5.6. Трошковни приступ се најчешће примењује за процену непокретности методом трошкова замене. Он се обично користи када нема података о упоредивим трансакцијама сличних непокретности или нема стварног или потенцијалног прихода који би власник непокретности уживао. Трошковни приступ се првенствено користи за процену специјализованих непокретности које се ретко или никада не продају на тржишту, осим кроз продају привредних субјеката или субјеката чији су део.

5.7. Први корак подразумева процену трошка замене, тј. трошка нове непокретности. 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.

5.8. 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.

6. Контрола процене

6.1. Од проценитеља ће се можда тражити да уради контролу процене коју је урадио други проценитељ, из различитих разлога, а један од њих је потенцијална парница или неко друго осетљиво питање. У појединим случајевима то би могла бити ретроспективна процена вредности. Као резултат, проценитељ ће морати да обрати посебну пажњу приликом договарања да предузме контролу процене другог проценитеља. Опет, постоје околности под којима таква контрола може дати додатан кредибилитет или отклонити, односно смањити сумње у вези процене.

6.2. Проценитељ би могао бити ангажован да изврши контролу процене другог проценитеља у следећим ситуацијама:

- уколико процена треба да подржи процену која је извршена интерно;
- уколико проценитељ координира радом тима независних проценитеља, и
- када репрезентативан узорак непокретности обезбеђује проверу тачности целокупне процене.

6.3. Упутства за рад проценитеља који врши контролу процене могу варирати од потребе за општим коментарима о методологији и

усаглашености са стандардима процењивања до специфичних и детаљних контрола конкретне процене.

6.4. Повремено, од проценитеља се може тражити да изврши контролу процене коју је спровео менаџмент, интерну процену која је урађена за потребе наручиоца процене или треће стране, или да изврши поновну процену (репроцену) непокретности која је проценитељу већ позната. У таквим случајевима, проценитељ мора у писменом облику, унапред и уз обострано слагање, навести услове ангажовања, ограничења која су постављена и природу последичних ограничења на процену вредности непокретности. Препоручљиво је да проценитељ продискутује процену са првобитним проценитељем, мада ово у неким случајевима неће бити изводљиво, као на пример у случају спора. Проценитељ који врши контролу треба да ово дефинише са клијентом у условима ангажовања. У извештају проценитеља који врши контролу мора бити јасно наведено да ли је или није дошло до разговора са првобитним проценитељем.

6.5. Извештај који се односи на контролу извештаја о процени вредности може понекад бити ограничен на коментаре о томе да ли је основа која је усвојена у том извештају одговарајућа или не, па све до општијих изјава које би се односиле на свеукупну прихватљивост процене или да ли су се при томе поштовали Национални стандарди процене вредности непокретности.

6.6. Проценитељ који врши контролу би требало да је (барем) у поседу чињеница и информација које су релевантне на датум процене, а на које се првобитни проценитељ ослонио. Као што је случај код иницијалне процене, најбоља подршка процени би била ако би проценитељ лично извршио инспекцију непокретности и извршио све упите и претраге. Уколико проценитељ нема те информације и иако наручилац процене може сматрати да је његово мишљење корисно, он мора навести свако ограничење, а резултирајуће мишљење не би требало даље дистрибуирати (осим уколико се то не захтева у процесу решавања спора). Критички коментари који нису на правилан начин образложени би могли да буду квалификовани као клевета.

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 одлука. 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 за процену вредности.

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 и резултате анализе који су довели до мишљења о вредности, укључујући, тамо где је то потребно, и појединости о упоредивим непокретностима које су коришћене. Такође, треба додатно да објасни и аналитичке поступке који су спроведени приликом процене вредности, као и презентовати информације које подржавају процену.

2.3 Извештај мора да изнесе јасан и недвосмислен став о вредности, на датум процене, са довољно детаља који обезбеђују да су сва питања из договорених услова ангажовања 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, ни на који начин не сме 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 поступку процене уопште.

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 Форма извештаја је дискрециони избор проценитеља али извештај мора да испуни специфичне захтеве које је наручилац процене упутио проценитељу и мора да се односи на уговорену сврху процене и намену извештаја које је наручилац процене навео.

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

3.3 Извештај треба да садржи:

- назив наручиоца процене и друге потенцијалне кориснике извештаја;
- упутства за обављање задатка ангажмана;
- навођење предмета процене и њену адресу;
- прецизно идентификовање непокретности и свих права која постоје на непокретности које су предмет процене;
- име проценитеља и број лиценце проценитеља;
- сврху процене;
- датум инспекције, датум процене и датум извештаја о процени вредности;
- 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.);
- коментар о тржишту непокретности;
- опис методологије процене;
- претпоставке и специјалне претпоставке које су направљене;
- могућа ограничења процене вредности;
- мишљење о вредности непокретности, заједно са детаљним описом коришћених упоредивих, у случају да их има;
- опис аналитичких поступака спроведених при вршењу процене заједно са подацима којима се они поткрепљују;
- изјаву о усаглашености са Националним стандардима и кодексом етике могућим одступањима од њих.

3.4 Код процена за сврхе обезбеђења кредита, морају се узети у обзир допунски или алтернативни захтеви зајмодавца, укључујући и коментар о адекватности предметне непокретности као колатерала за обезбеђење кредита о коме је реч. У Смерници за процену непокретности 1 (СМР 1), „Процена за потребе обезбеђења кредита“, детаљније су наведени конкретни захтеви у погледу услова ангажовања, одступања, инспекције непокретности и садржине извештаја о процени вредности.

3.5 Претпоставке и специјалне претпоставке везане за процену вредности непокретности у сврхе обезбеђења кредита треба навести у условима ангажовања. Оне ће се (између осталог) најчешће односити 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; и
- скорашње или планиране измене на непокретности или њеног непосредног или ширег окружења или пак 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.

3.6 Извештајем ће требати да се обухвати додатне информације уколико непокретност јесте или треба да буде инвестициона непокретност, ако је потпуно опремљена непокретност намењена продаји (trading entity) или постоји потенцијал за изградњу, реновирање или враћања у првобитно стање.

3.7 Проценитељ би требало да потврди да ли је приликом процене вредности постао свестан чинилаца који могу имати утицаја на процењену вредност. Такви фактори би могли да обухватају потенцијално загађење на самој непокретности или у њеној околини, присуство штетних материјала или питања власништва.

3.8 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.

3.9 Проценитељ ће можда желети да одреди и наведе датум истека важења процене. Ово може бити нарочито важно у ситуацијама када су вредности непокретности променљиве.

3.10 Препоручује се да сваки извештај садржи и изјаву да је лиценцирани проценитељ одговоран за процену вредности коју је извршио према наручиоцу процене, 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 процена вредности изостављен.

4. Порез на додатну вредност

У извештају, у релевантним случајевима уколико се тај порез плаћа приликом куповине предметне непокретности (приликом прве трансакције), треба навести важећу стопу 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 процене 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;
- основа 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 Србије, од проценитеља ће бити захтевано да изради процену тржишне вредности предметне непокретности, а у складу са тржишним условима на тржишту 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 између осталог доносе 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 аактивирање 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:

- инвестициона непокретност;
- непокретност коју користи/заузима власник;
- непокретност намењена изградњи;
- непокретност која се обично процењује на основу оперативног пословања везаног за предметну непокретност;
- необновљива имовина – рудници, налазишта минерала и сл.

2.2 Специјализоване непокретности се у начелу не сматрају подесним за обезбеђење при давању зајма. Процена ове врсте непокретности као обезбеђења за пласман се мора базирати и на процени њихове вредности при алтернативној употреби.

2.3 Инвестициона непокретност – 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.

2.4 Непокретност коју користи/заузима власник – Тржишну вредност ове врсте непокретности је потребно процењивати под претпоставком да су исте празне (тј. да нису у коришћењу власника), а на бази њиховог потенцијала за продају/издавање, невезано за потенцијалне трошкове маркетинга или издавања.

2.5 Непокретности намењене изградњи – Процена вредности непокретности намењене изградњи спроводи се адекватном методом која захтева значајан број претпоставки; саветује се ослањање на спроведену анализу изводљивости пројекта. Неопходно је да кредитној институцији као зајмодавцу буде на адекватан начин образложена осетљивост исхода

процене вредности на промене у главним претпоставкама модела, као што су износ закупнине, стопа приноса, трошак изградње и динамика изградње пројекта. Препоручено је да проценитељ у документу 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.

2.6 Непокретности која се обично процењује на основу оперативног пословања везаног за предметну непокретност – Пример непокретности овог типа су хотели, угоститељски објекти, приватне медицинске клинике, 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 у вредности између процене оперативног бизниса и процене вредности која, примера ради, одражава стање у коме је предметном бизнису укинута франшиза, одузета одређена лиценце/сертификат и сличне ситуације у којима би постојала опасност угрожавања будуће успешности пословања. Кредитна институција мора такође бити информисана који су евентуално други елементи имовине ван права на непокретностима укључени у процењену вредност.

2.7 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 принудне продаје. Уколико су претходно наведене 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.

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

3. Уобичајена основа процене вредности

Тржишна вредност, као главна основа процене вредности, је детаљно размотрена у Националном стандарду за процену вредности 1 (НСП 1).

4. Принудна продаја

4.1 Од проценитеља може бити затражено да пружи мишљење о вредности у ситуацијама у којима непокретност није на адекватан начин била понуђена

на тржишту у процесу продаје или у ситуацијама у којима је потребно да хипотетички ограничени период утрживости буде обухваћен проценом вредности.

4.2 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.

4.3 За процењене износе који су наведени у извештају потребно је навести да су резултат посебних претпоставки које је потребно писменим путем назначити у условима ангажовања. Резултат процене вредности би требало да представља тржишну вредност, добијену на базу посебних претпоставки. Исход процене вредности ће бити валидан само на дан процене вредности, услед могућих промена тржишних услова.

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

5. Начела најбоље праксе

5.1 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) назнаку да ли се ради о интерном или екстерном проценитељу, назнаку да проценитељ поседује искуство, квалификације и стручност неопходне 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) уколико су стране одредиле максимални лимит у вези са потенцијалном одговорношћу проценитеља, потврда о износу тог лимита;
- 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 да је за наведено буде добијена писмена сагласност клијента;

8) потврда о датуму извештаја;

9) изјава о томе да ли се од проценитеља захтева да премери 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.

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

5.3 Следеће стандардне и посебне претпоставке морају бити укључене у Уговор о сарадњи и извештај:

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) 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) 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.

5.4 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 посебне претпоставке да је изградња спроведена на задовољавајући начин, а у складу са

добијеним дозволама, те да испуњава све релевантне законске и грађевинске захтеве.

5.5 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.

6. Инспекција и истраживање

6.1 Непокретност мора бити прегледана од стране лиценцираног проценитеља или другог компетентног лица које ради под непосредним надзором лиценцираног проценитеља.

6.2 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.

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

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

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

6.6 Све промене габарита у односу на стање уписано у катастар непокретности морају бити назначене у извештају и о њима треба обавестити наручиоца процене.

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

6.8 Уколико током инспекције непокретности посумња да постоји контаминација или неки други облик nanoшења 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.

6.9 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 не спроведе.

6.10 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 објекат изграђен и који су у складу са тренутном законском регулативом.

6.11 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.

6.12 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.

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

6.14 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.

6.15 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.

6.16 Тестирање основних инсталација није неопходно, мада се очекује коментар о старости, капацитету и условима у којима се инсталације налазе.

6.17 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 сложиле да проценитељ не мора да обави мерења за потребе вршења процене

вредности, проценитељ би по могућности требало да провери да ли габарит објекта одговара прегледу површина достављеном од стране клијента, а за потребе вршења процене вредности предметне непокретности. Требало би посебно забележити податке о следећем:

- 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 евентуалној о забрани пролаза или о његовом олакшаном приступу;
- 3) локалитет и његова топографија, укључујући и коментаре у вези са постојећим водотоковима у непосредном окружењу;
- 4) оријентација и облик непокретности;
- 5) евентуална оштећења или контаминација;
- 6) технички опис непокретности, уграђене материјале 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 да буде 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 оштећењу 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 извести 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).

6.18 Уколико предмет процене чини део већег објекта или комплекса објеката, потребно је навести и извести о следећим детаљима:

- 1) заједничке просторе, укључујући просторије за рекреацију и предвиђени паркинг;
- 2) лифтови и степеништа, укључујући и стање у коме се налазе и евентуалне потребу за поправкама;
- 3) заједничке или приватне просторије за складиштење, просторија за одлагање смећа и простора за рециклажу;
- 4) спољашња постројења, укључујући турбине, грејање или друга постројења;
- 5) противпожарне зоне и безбедносне зоне.

6.19 Уколико непокретност треба да се гради или је у процесу изградње, потребно је навести и извести о следећим детаљима:

- 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 дефинисане постојећим законским или урбанистичким уредбама;
- 7) сва друга питања која би могла имати утицај на процену вредности, правни статус или на потенцијалну продају непокретности.

7. Извештај

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

7.2 Извештај би требало да садржи информације о главним задацима ангажмана, основу процењене вредности, сврху процене вредности, као и

результате 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.

7.3 Извештај мора донети јасно и недвосмислено мишљење о вредности на дан процене вредности, и то на довољно транспарентан начин, којим су обухваћени сви захтеви дефинисани у Уговору о сарадњи као и сва кључна питања везана за предмет процене.

7.4 Резултат анализе проценитеља, укључујући и закључно мишљење о вредности, мора представљати независан суд, 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 изработом процене вредности, такав конфликт би требало да у самом извештају буде назначен, као и у условима ангажовања.

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

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

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

8. Садржина извештаја

8.1 Извештај би требало да обухвати сва питања која су обухваћена под тачком 6, „Инспекција и истраживање“, из ове смернице.

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

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

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

8.4 Концизан опис непокретности у погледу грађевинског дела, уграђених инсталација и опреме неопходних за функционисање и завршних занатских радова, укључујући и назнаку о тржишном сегменту коме непокретност припада.

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

8.6 Коментар о тржишту на коме се предметна непокретности налази који би обухватао:

- 1) чиниоце који би могли да имају материјални утицај на вредност или процес продаје;
- 2) чиниоце који су повезани са структуром и трајањем предложеног кредита (тамо где је то познато);
- 3) ситуације када текућа вредност можда не може бити одржива услед нестабилности тржишта, краткорочних смањења 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
- 4) 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.

8.7 Резиме стања у коме се непокретности 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) сумња 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) уколико за тиме постоји потреба, препорука да би требало извршити анализу утицаја на животну средину.

8.8 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 осигурања и адекватности осигуране суме.

8.9 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. Уколико је непокретност недавно била продата или је њена продаја уговорена на отвореном тржишту и уколико је проценитељ свестан уговорене цене, требало би дати коментаре који објашњавају домет до кога је предметно сазнање утицало на финално мишљење о вредности.

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

8.11 Уколико је непокретност тренутно у фази реновирања, требало би израдити процену вредности непокретности у тренутном стању, као и о вредности непокретности после реновирања, уз коментаре везане за трошкове и оправданост реновирања.

8.12 Требало би дати коментар о адекватности непокретности као средства обезбеђења за пласман кредитора, а на основу претпоставке уобичајених услова кредитирања и трајања пласмана. Навести период који би се према мишљењу проценитеља сматрао разумним за преговоре о продаји непокретност по процењеној вредности, као и коментар о било каквим потешкоћама које би могле да настану уколико реализација продаје по процењеној вредности постане неопходна.

8.13 Мишљење о вредности треба да буде израђено на бази претходно уговорене основе, уз писмену дефиниције предметне основе наведену у извештају о процени вредности. Извештај мора бити потписан и датиран.

8.14 Уколико је то могуће, приложити уз извештај копију инструкције и услова ангажмана.

8.15 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 ситуације у којим 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) износ који је платио власник или купац, а који указује 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 купа која би могла да резултира ранијим завршетком купа;

4) постојање кршења уговорних одредаба купа, заједно са информацијом о постојању посебних захтева или парничних поступака у вези са закупом предметне непокретности или других непокретности у оквиру истог комплекса;

5) постојање неуобичајених рестрикција у вези са давањем непокретности у подзакуп;

6) постојање значајнијег ризика по здравље или безбедност, у складу са законским одредбама, правном регулативом или клаузулама купа.

СМЕРНИЦА ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 2 (СПВ 2)

Процене вредности за сврху финансијског извештавања

1. Увод – Међународни рачуноводствени стандарди (МРС)/Међународни стандарди финансијског извештавања (МСФИ)

1.1 Ова смерница односи се на процене непокретности за сврху финансијског извештавања у складу са Међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ). Она 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.

Треба напоменути да су једино компаније које су јавно котиране на берзи у обавези 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.

1.3 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 ако 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 исто тако, тражи се и да се те вредности преконтролишу, уколико се сматра да се оне значајне разликују.

1.4 Ова смерница односи се на процену вредности непокретности и права на непокретностима за сврху финансијског извештавања. У њој 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.

1.5 Ова смерница нема никакву примену у одређивању фер 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 плаћена за пренос обавезе у редовној трансакцији између учесника на тржишту на датум одмеравања.“

2.2 У већини случајева тржишна и фер вредност су међусобно разменљиве, 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 са будућом вредношћу.

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 најбољим и најисплативијим коришћењем имовине или њеном продајом другом тржишном учеснику који би најбоље и најисплативије користио имовину”.

3.2 У МСФИ 13 наводи се: „Најбоље и најисплативије коришћење нефинансијске имовине узима у обзир коришћење имовине које је физички могуће, правно допуштено и финансијски изводљиво”, 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, детаљни план регулације који се односи на непокретност)...”.

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 овакву 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 никакав 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 односи на појам „хијерархија 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 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 ставке које су идентичне непокретности које се процењује;
- Претпоставке нивоа 2 су друге врсте инпута који не спадају у котиране цене на тржиштима обухваћене инпутима нивоа 1, а које су изведене, било директно било индиректно;
- Претпоставке нивоа 3 су претпостављени инпути. Проценитељ развија претпостављене инпуте коришћењем најбољих расположивих 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 инпуте 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, као и 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 уколико су они расположиви;
- Описи процеса процене вредности, политике и процедура 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), приступ трошкова замене (трошковни приступ) и приносни приступ. Приступ поређења тржишних трансакција се користи у случајевима у којима су доступне тржишне цене. Приносни приступ примењује се у случајевима у којима су директно доступни новчани токови (нпр. дисконтовани 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 само једна техника процене вредности ће 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 испуњена 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. Проценитељ би требало посебну пажњу да обрати на случајеве када тржишна вредност може садржати елементе оптимизма 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. 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.

5.6 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. Прерасподела 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. Када се од проценитеља захтева да прерасподели вредност непокретности на вредност земљишта и вредност објеката и извршених радова на земљишту, предметна алокација се може извршити одбијањем од процењене вредности читаве непокретности, на начин на који ће бити изражена и вредност инфраструктурних радова на земљишту, као и вредност земљишта у складу са његовом тренутном употребом, а на дан процене вредности.

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

7. Одредбе о извештавању

Процене вредности израђене за потребе финансијског извештавања морају бити јасно презентоване и морају садржати најмање следеће информације:

- Инструкције, датум и сврху процене вредности;
- Основа процене вредности, укључујући врсту и дефиницију вредности;
- Власништо непокретности и њена класификација у оквиру активе предузећа;
- Идентификацију непокретности и њену локацију;
- Датум и обухват инспекције непокретности;
- Регулаторни оквир;
- Посебне претпоставке и ограничавајуће околности;
- Постројења, машине и опрему;
- Примењене методе процене вредности;
- Друга питања која су релевантна за процену вредности;

– Изјава о усаглашености са Националним стандардима за процену вредности.

КОДЕКС ЕТИКЕ И ПРАВИЛА ПРОФЕСИОНАЛНОГ ПОНАШАЊА ПРОЦЕНИТЕЉА

1. Увод

1.1 Наручилац процене очекује да процену изради професионални и квалификовани лиценцирани проценитељ који поступа:

- у складу са прописаним кодексом професионалног понашања;
- уз поштовање етичких норми;
- транспарентно у погледу спровођења свих аспеката проценитељског задатка, од њеног утврђивања па све до окончања задатка. Између осталог, под овим се подразумева пружање детаљних услова ангажовања у којима се наводе претпоставке начињене при процени и потврђује да не постоји сукоб интереса.

1.2 Проценитељ је дужан да се у сваком смислу придржава највиших стандарда поштења и интегритета и да своје послове обавља тако да не проузрокује штету наручиоцу процене, јавности, професији или акредитованом струковном удружењу проценитеља чији је члан. Сви лиценцирани проценитељи и њихова акредитована струковна удружења дужна су да се строго придржавају кодекса етике.

1.3 Кодекс етике обухвата личну одговорност, корпоративну одговорност и одговорност према професији. Основне вредности на којима се темељи Кодекс јесу поштење, одговарајуће професионално поштовање других лица и стандарда, одговорност и поузданост. Основни услови Кодекса су поступање са интегритетом, обелодањивање личних интереса и стално стручно усавршавање. Ови професионални стандарди подразумевају успостављање равнотеже између транспарентности, отворености, заштите поверљивих података наручилаца процене и комуникације са наручиоцима процене, другим заинтересованим лицима и свим другим лицима према којима је проценитељ у обавези да поступа са дужном пажњом.

2. Кодекс етике и правила професионалног понашања

- 1) Проценитељ је дужан да се приликом израде процене вредности непокретности и повезаних активности придржава свих важећих закона и прописа Републике Србије.
- 2) Проценитељ је дужан да поступа са интегритетом и да се у свему понаша достојно поверења које му указују колеге, запослени, наручиоци процене и сва друга лица према којима је проценитељ у обавези да поступа са дужном пажњом.
- 3) Проценитељ мора да одржава ниво професионалног знања и техничке вештине који одговарају законским, регулаторним, и уговорним

очекивањима и условима прописаним законима и прописима Републике Србије. Проценитељ не треба да прихвата задатке који превазилазе ниво његове стручности.

4) Проценитељ који у току свог рада дође у посед поверљивих информација не сме да користи те информације нити да их обелодањује трећим лицима у циљу стицања користи за себе или друге.

5) Услови сваког проценитељског задатка морају бити саопштени наручиоцу процене у писаном облику пре него што се достави извештај о процени вредности.

6) Проценитељ не сме да понуди, обећа, затражи или прихвати корист или мито, у супротности са етичким правилима, у циљу стицања, задржавања или обезбеђења пословних активности или других погодности.

7) Проценитељ не сме да прихвати, било непосредно било посредно, рабат, накнаду, провизију, попуст или другу новчану или неновчану корист за коју би се могло разумно сматрати да представља сукоб интереса са наручиоцем процене или послодавцем, осим ако претходно о тој активности или могућем сукобу интереса не извести наручиоца процене или послодавца у писменом облику и ако се наручилац процене или послодавац изричито не сагласе са том активношћу. Уколико би та активност довела до сукоба интереса између послодавца и наручиоца процене, интереси наручиоца процене имају предност.

8) Проценитељ је дужан да приликом израде процене вредности непокретности и осталих повезаних активности поштује поверљивост информација примљених од наручиоца процене.

9) Проценитељ не сме да прихвати задатак који подразумева извештавање о унапред утврђеним мишљењима и закључцима.

10) Проценитељ не сме да прихвати задатак који подразумева претпостављене хипотетичке услове чије је остварење у разумном временском периоду мало вероватно.

11) Износ накнаде за рад проценитеља не сме да зависи од унапред утврђеног исхода процене, односно унапред дефинисаних савета.

12) Проценитељ треба да одбије инструкције у случају да околности негативно утичу на адекватно испитивање чињеница, квалитет рада и израду процене у разумном временском року.

13) Тамо где је то прикладно, проценитељ у свом извештају о процени вредности треба да напомене да је укупан износ накнада које је био дужан да плати наручилац извештаја о процени вредности током претходне године чинио више од 10 одсто укупног прихода тог појединачног проценитеља или друштва, ако је проценитељ запослен у друштву.

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

Број 110-00-267/2017-16

У Београду, 7. јула 2017. године

Министар,

др **Душан Вујовић**, с.р.