

PRAVILNIK

O NACIONALNIM STANDARDIMA, KODEKSU ETIKE I PRAVILIMA PROFESIONALNOG PONAŠANJA LICENCIRANOG PROCENITELJA

("Sl. glasnik RS", br. 70/2017)

Član 1

Ovim pravilnikom utvrđuju se Nacionalni standardi, kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja (u daljem tekstu: Nacionalni standardi i kodeks etike).

Član 2

Nacionalni standardi i kodeks etike bazirani su na međunarodnim standardima procene vrednosti izdatih od strane Evropskog saveza udruženja procenitelja (The European Group of Valuers' Associations - TEGoVA), Kraljevske organizacije stručnjaka (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) i Međunarodnog komiteta za standarde procene vrednosti (The International Valuation Standards Council - IVSC).

Član 3

Nacionalni standardi i kodeks etike iz člana 2. ovog pravilnika glase:

NACIONALNI STANDARDI I KODEKS ETIKE

NACIONALNI STANDARD ZA PROCENU VREDNOSTI 1 (NSP 1)

Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

1. Definicija

Tržišna vrednost

1.1 Procenitelj bi za procenu vrednosti nepokretnosti trebalo da koristi sledeću definiciju tržišne vrednosti:

"Procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom."

Tržišna zakupnina

1.2 Procenitelj bi za procenu vrednosti nepokretnosti trebalo da koristi sledeću definiciju tržišne zakupnine:

"Procenjen iznos zakupnine za koju bi nepokretnost mogla da se izda u zakup na datum procene vrednosti između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca, pod uslovima stvarnog ili pretpostavljenog ugovora o zakupu, između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom."

2. Tumačenje

Prethodno navedene definicije tržišne vrednosti i tržišne zakupnine se tumače na sledeći način:

2.1 "Procenjeni iznos..." - Odnosi se na cenu koja je izražena kroz novac koji je plativ za nepokretnost u transakciji između nepovezanih strana. Tržišna vrednost se odmerava kao najverovatnija cena koja se razumno može dobiti na tržištu na datum procene, u skladu sa definicijom tržišne vrednosti. To je najbolja cena koju prodavac razumno može dostići i najpovoljnija cena koju kupac može razumno dobiti. Procena izričito ne obuhvata procenjenu uvećanu ili umanjenu cenu uzrokovanu nekim posebnim uslovima ili okolnostima, kao što su atipično finansiranje, povratni lizing (sale and leaseback), posebna razmatranja ili koncesije koje daje neko ko je povezan sa prodajom ili bilo koji element specifične vrednosti.

2.2 Tržišna zakupnina se odmerava kao najverovatniji iznos zakupnine koji se razumno može dobiti na tržištu na datum procene, pod pretpostavkama koje su navedene u definiciji tržišne zakupnine. To je najbolji iznos zakupnine koji zakupodavac može razumno dostići i najpovoljniji iznos zakupnine koji zainteresovani zakupac razumno može dobiti.

2.3 "...nepokretnost..." - Na ovom mestu treba analizirati predmetnu nepokretnost, sa svim stvarnim pravima na nepokretnosti, sa fizičkim, ekonomskim i ostalim atributima (mogućnostima i ograničenjima). Procenitelj mora obratiti pažnju da li kupovna cena bilo koje nepokretnosti sadrži iznose koji se ne odnose samo na nepokretnost već i na dodatke, kao na primer delove enterijera, stvari, povoljnosti pri kupovini ili nešto drugo.

2.4 Kada je u pitanju tržišna zakupnina, uslovi stvarnog ili predloženog ugovora o zakupu definišu pravnu prirodu nepokretne imovine kroz trajanje, mogućnosti, ograničenja i obaveze ugovora, te na taj način, u kombinaciji sa fizičkom imovinom, formiraju sredstvo koje treba proceniti. Ukoliko se procena tržišne zakupnine radi pre nego što je došlo do zakupa, procenitelj mora da navede materijalne uslove zakupa kao pretpostavke, a primeniti važeću uobičajenu praksu za tu vrstu imovine na tržištu. Uobičajeno je da procenitelj pretpostavi da uslovi zakupa ne zahtevaju premiju, ne zahtevaju neka ograničenja i ne sadrže odredbe koje ne bi odgovarale prosečnom učesniku na tržištu. Ukoliko se pojavi bilo koji od ovih uslova, biće potrebno usklađivanje vrednosti nepokretnosti koja je pod takvim zakupom.

2.5 "...mogla da se razmeni..." - Odnosi se na činjenicu da je vrednost nepokretnosti pre procenjeni nego predodređeni iznos ili stvarno ostvarena prodajna cena. To je cena po kojoj tržište očekuje da bi se transakcija ostvarila na datum vršenja procene i koja zadovoljava sve druge elemente iz definicije tržišne vrednosti. Korišćenje termina "mogla" upućuje na ta

razumna očekivanja. Procenitelj ne sme da pravi nerealne pretpostavke o tržišnim uslovima niti da pretpostavi da je nivo tržišne vrednosti iznad onoga koji se razumno može postići.

2.6 Kod tržišne zakupnine, ponovo se radi pre o procenjenoj nego predodređenoj ili stvarno ostvarenoj zakupnini. To je zakupnina po kojoj tržište očekuje da se ostvari zakup na datum vršenja procene i koja zadovoljava sve druge elemente iz definicije tržišne zakupnine. Stvarna zakupnina bi svakako bila drugačija ukoliko postoji kapitalni trošak kao što je premija povezana sa uzimanjem nepokretnosti u zakup.

2.7 "...na datum procene vrednosti..." - Ovo zahteva da procenjena tržišna vrednost bude vremenski definisana na određeni datum. To je obično dan kada bi hipotetička prodaja trebalo da se dogodi, te je, stoga, obično različit od datuma na koji se procena stvarno radi. S obzirom da se tržišta i tržišni uslovi mogu promeniti, procenjena vrednost može biti netačna ili neodgovarajuća u nekom drugom vremenskom trenutku. Procenjeni iznos će odraziti trenutno stanje i okolnosti na tržištu na zahtevani datum procene, a ne na neki datum u prošlosti ili budućnosti. Datum procene i datum izveštaja o proceni vrednosti mogu se razlikovati ali drugi ne može prethoditi prvom. Definicija takođe obuhvata i istovremeno sklapanje obavezujućeg sporazuma o uslovima i kompletiranje prodajnog ugovora bez bilo kakvih varijacija u ceni koje bi inače mogle nastati u tržišnoj transakciji na datum procene. Tržišna vrednost sasvim izričito nije procenjena vrednost koja važi kroz duži vremenski period već predstavlja vrednost na datum hipotetičke transakcije.

2.8 "...između voljnog kupca..." - Podrazumeva se postojanje hipotetičkog, a ne stvarnog kupca. To je osoba koja je motivisana, ali ne i prinuđena, da kupi predmetnu nepokretnost. Taj kupac nije niti isuviše željan, niti odlučan, da kupi po bilo kojoj ceni. Taj kupac je takođe lice koje kupuje u skladu sa realnim stanjem na postojećem tržištu i uz očekivanja koja proističu iz stanja na postojećem tržištu, a ne na imaginarnom ili hipotetičkom tržištu čije se postojanje ne može dokazati niti pretpostaviti. To lice ne bi platilo cenu višu od one koju od njega zahteva tržište. Među licima koja čine tržište nalazi se i sadašnji vlasnik predmetne nepokretnosti.

2.9 Iste odredbe važe i za tržišnu zakupninu, gde se podrazumeva hipotetički zakupac koji je voljan da uđe u zakup, ali ne po bilo kojoj ceni.

2.10 "...i voljnog prodavca..." - Ovo podrazumeva, hipotetičkog prodavca, a ne stvarnog vlasnika. Pretpostavlja se da on nije niti isuviše željan da proda niti prinuđen da to učini po bilo kojoj ceni, niti se smatra spremnim da odlaže prodaju kako bi ostvario cenu koja se ne smatra razumnom na postojećem tržištu. Zainteresovani prodavac motivisan je da proda nepokretnost pod tržišnim uslovima za najbolju cenu koja se može ostvariti na slobodnom tržištu posle odgovarajućeg marketinga, o kojoj god ceni da je reč. Konkretno okolnosti u kojima se nalazi stvarni vlasnik ne uzimaju se u obzir budući da je "voljni prodavac" zapravo hipotetički vlasnik.

2.11 Stoga, iako se vrednost nepokretnosti procenjuje u stvarnom svetu, pretpostavljeni kupac i prodavac su hipotetička lica koja, ipak, postupaju u skladu sa postojećim stanjem na tržištu. Uslov po kome i jedna i druga strana moraju biti zainteresovane da obave transakciju između njih stvara tenziju koja omogućava procenu tržišne vrednosti.

2.12 Isto važi i za tržišnu zakupninu, gde se podrazumeva hipotetički zakupodavac, a ne stvarni vlasnik. On je voljan da nepokretnost izda u zakup, ali nije niti prinuđen da to učini niti se smatra spremnim da odlaže izdavanje kako bi ostvario zakupninu koja se ne smatra razumnom na postojećem tržištu.

2.13 Tržišna vrednost i tržišna zakupnina su, dakle, nezavisne od ciljeva naručioca koji daje instrukcije za procenu vrednosti i taj klijent na njih ne utiče.

2.14 "...u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana..." - Transakcija između nezavisnih i nepovezanih strana je transakcija između strana koje nemaju nikakav naročit ili specifičan odnos (kao što je, na primer, odnos između matičnog i zavisnog društva, zakupodavca i zakupca ili između članova porodice) usled koga bi cena mogla biti neuobičajena za tržište ili bi se mogla uvećati zbog dejstva nekog činioca od značaja za utvrđivanje specifične vrednosti. Za procenu tržišne vrednosti i tržišne zakupnine, pretpostavlja se da se transakcija po tržišnoj ceni obavlja između nepovezanih lica od kojih svako postupa nezavisno od onog drugog.

2.15 "...uz odgovarajući marketing..." - Ovo znači da bi nepokretnost trebalo da bude stavljena u promet na najadekvatniji način kako bi se mogla otuđiti po najboljoj ceni koja se može razumno ostvariti u skladu sa definicijom tržišne vrednosti. Trajanje perioda tokom koga je nepokretnost izložena tržištu može se menjati u skladu sa tržišnim uslovima, ali taj period mora biti dovoljno dug da bi nepokretnost privukla pažnju odgovarajućeg broja mogućih kupaca. Pretpostavlja se da je period marketinga protekao pre datuma procene vrednosti.

2.16 Ukoliko je potrebno proceniti tržišnu zakupninu za nepokretnost, takođe se pretpostavlja da bi ta nepokretnost trebalo da bude izložena tržištu na najadekvatniji način kako bi se postiglo njeno izdavanje u zakup po najboljoj zakupnini koja se razumno može ostvariti na tržištu u skladu sa definicijom tržišne zakupnine. Dužina izloženosti tržištu može se menjati u zavisnosti od tržišnih uslova, ali mora biti dovoljna da se omogući da nepokretnost privuče pažnju adekvatnog broja mogućih zakupaca.

2.17 "...pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja..." - Ovde se pretpostavlja da su kako voljni kupac tako i voljni prodavac, odnosno voljni zakupodavac i voljni zakupac, dobro informisani o prirodi i osobinama nepokretnosti i njenoj sadašnjoj i potencijalnoj nameni, kao i o stanju tržišta na dan procene. Obe strane će tako uzeti u obzir ono što se razumno može predvideti na taj dan. Hipotetički kupac ili zakupac naročito može biti bolje informisan u tom pogledu nego što je to slučaj sa pojedinim, ili čak svim, stvarnim ponuđačima. U tom smislu nije reč samo o poznavanju predmetne nepokretnosti, već i čitavog tržišta, a samim tim i dokaza (uključujući i dostupne podatke o transakcijama sa uporedivim nepokretnostima) na osnovu kojih se može doneti sud o vrednosti predmetne nepokretnosti.

2.18 "...razborito..." - Pretpostavlja se da će svaka strana postupati u sopstvenom interesu uz napred navedena saznanja, te da će postupati promišljeno u nastojanju da u transakciji obezbedi najpovoljniju cenu iz svoje perspektive. Razboritost se ceni u odnosu na stanje tržišta na dan procene, a ne u nekom kasnijem trenutku, odnosno uz naknadna saznanja. Ne smatra se nužno da prodavac postupa nepromišljeno ako prodaje nepokretnost na tržištu na kome cene padaju i niže su nego ranije. U tim slučajevima, kao i u drugim transakcijama na tržištima na kojima cene variraju, promišljena osoba postupaće u skladu sa najadekvatnijim informacijama o stanju na tržištu dostupnim u datom trenutku.

2.19 "...i bez prinude..." - Ovo znači da su obe strane motivisane da izvrše transakciju, ali nisu niti primorane, niti pod neprimerenim pritiskom da je zaključe.

2.20 Tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu. Nepokretnost je iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri kada se upotrebljava tako da se njeni

potencijali iskoriste u najvećoj meri na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv. Najbolja i najisplativija upotreba može da predstavlja nastavak postojećeg korišćenja nepokretnosti ili prelazak na alternativni način upotrebe te nepokretnosti. To se utvrđuje uzimajući u obzir nameru koju učesnik na tržištu ima u vidu za predmetnu nepokretnost u trenutku kada određuje cenu koju je spreman da ponudi.

2.21 Pri utvrđivanju najbolje i najisplativije upotrebe u obzir se uzima sledeće:

- 1) da se utvrdi da li je određena upotreba moguća, razmotriće se šta učesnici na tržištu smatraju razumnim,
- 2) da bi se ustanovilo da li je određena namena zakonski dopuštena, moraju se uzeti u obzir zakonska ograničenja u pogledu upotrebe nepokretnosti, na primer namene propisane planovima regulacije, kao i verovatnoća izmene tih ograničenja, pod uslovom da takvu verovatnoću prepoznaju učesnici na tržištu,
- 3) da bi se zadovoljio uslov finansijske izvodljivosti, treba razmotriti da li bi tipični učesnik na tržištu ostvario prinos na uložena sredstva kroz neki drugi način korišćenja nepokretnosti koji je fizički moguć i pravno dopušten, i to kada se uzmu u obzir troškovi privođenja nepokretnosti novoj nameni, tako da prinos u tom slučaju bude veći od prinosa na uložena sredstva ostvarenog kroz trenutnu upotrebu.

2.22 U skladu sa nalogom za procenu nepokretnosti procenitelj može biti u obavezi da napravi pretpostavku, na primer, o dužini trajanja vremena utrživosti u slučaju procene vrednosti nepokretnosti pri prinudnoj prodaji. Može biti potrebno da procenitelj napravi i određene pretpostavke da bi uspešno obavio procenu vrednosti, najčešće zbog nedostatka određenih informacija. U oba slučaja je potrebno jasno navesti o kojim pretpostavkama je reč.

2.23 Procenitelj pravi pretpostavku kada pretpostavi (ili mu bude naloženo da pretpostavi) određenu činjenicu koju ne zna ili ne može znati ili u šta ne može razumno biti siguran.

2.24 Procenitelj mora da izvrši inspekciju nepokretnosti i istraži je u meri u kojoj je to neophodno za izradu procene koja sa stručne tačke odgovara nameni za koju se izrađuje. U slučaju da su dostupne ili pružene informacije ograničenog obima, procenitelj će možda morati da napravi pretpostavke uz čiju primenu će izvesti zaključak o vrednosti nepokretnosti u odsustvu potpunih podataka, odnosno saznanja. Pretpostavke se odnose na činjenice, uslove ili okolnosti koje utiču na procenu i, pošto se čine u odsustvu potpunih informacija, biraju se na osnovu toga koliko je njihova tačnost verovatna. Kod pitanja poput, na primer, prava svojine ili štetnih građevinskih materijala, koje bi mogle biti van domašaja nezavisnog istraživanja procenitelja, odgovarajuću pretpostavku može da prati preporuka upućena naručiocu procene da za utvrđivanje tih činjenica angažuje lice koje poseduje odgovarajuće veštine. U slučaju da se naknadno utvrdi da su načinjene pretpostavke netačne, procenitelj će možda morati da izvrši reviziju svoje procene i izmeni iznose navedene u izveštaju vezujući se za takvu mogućnost u svom izveštaju.

2.25 U nastavku sledi ilustrativan, ali ne i konačan, spisak mogućih pitanja koja se mogu okarakterisati u izveštaju kao načinjene pretpostavke kako bi se došlo do mišljenja o vrednosti:

- 1) Možda neće biti dostupan detaljan izveštaj o svojinskim pravima u kome se navode tereti, ograničenja ili obaveze koje mogu da utiču na vrednost nepokretnosti. U tom slučaju, procenitelj

će morati da napravi pretpostavku o stanju koje mu se čini najverovatnijim, pri čemu mora da napomene da ne snosi nikakvu odgovornost niti obavezu za pravilno tumačenje prava svojine.

2) U izveštaju bi trebalo jasno navesti obim pregleda nepokretnosti, u skladu sa prirodom instrukcije za procenu i vrstom nepokretnosti. Može biti potrebno napraviti pretpostavke da, iako su konstatovani svi očigledni nedostaci, mogu postojati i drugi nedostaci čije utvrđivanje zahteva detaljniji pregled ili angažovanje eksperata odgovarajuće struke. Takvu napomenu može da prati komentar da je mišljenje o vrednosti zasnovano na stanju zabeleženom u izveštaju i da u slučaju postojanja bilo kojih dodatnih nedostataka može doći do potrebe da se iznosi u izveštaju promene. U slučaju da nije bilo moguće izvršiti odgovarajuću inspekciju unutrašnjosti nepokretnosti, na primer ako u izvršnom postupku procenitelju nije omogućen pristup nepokretnosti, procenitelj bi trebalo da napravi razumne pretpostavke u pogledu situacije i stanja unutrašnjosti nepokretnosti.

3) Može biti potrebno napraviti pretpostavke u pogledu neophodnih zakonskih saglasnosti za postojeće objekte i njihovo korišćenje, kao i pozvati se na predloge ili stavove državnih tela koje bi pozitivno ili negativno mogle uticati na vrednost nepokretnosti.

4) Treba razmotriti u kojoj je meri procenitelj stručan da utvrdi mogući rizik od zagađenja štetnim materijalima ili prisustva takvih materijala. Možda će pri donošenju mišljenja o vrednosti biti neophodno napraviti pretpostavke o tome da takvi rizici ne postoje ili da će se procenitelj osloniti na informacije koje pripreme konsultanti odgovarajuće struke.

5) Procenitelj će povremeno možda morati da pretpostavi da su sve ugrađene instalacije operativne i dovoljne za namensku upotrebu nepokretnosti.

6) Može biti neophodno pretpostaviti da nepokretnost nije bila izložena opasnosti od poplava ili da ne postoji takva mogućnost ili da druga pitanja vezana za životnu sredinu mogu da utiču na mišljenje o vrednosti.

7) U slučaju da se procenjuje vrednost nepokretnosti koja je pod zakupom, može biti potrebno napraviti pretpostavku da detaljnim ispitivanjem finansijskog statusa zakupca neće biti utvrđene činjenice koje mogu uticati na mišljenje o vrednosti.

8) Procenitelj će možda morati da pretpostavi da ne postoje urbanistički planovi ili predlozi za izgradnju saobraćajnica u okviru kojih bi moglo da bude iskorišćeno određeno zakonsko ovlašćenje državnih organa ili koji bi na neki drugi način mogli da neposredno utiču na nepokretnost.

9) Procenitelj će možda morati da pretpostavi da će elementi postrojenja i opreme koji se uobičajeno smatraju sastavnim delom ugrađenih instalacija promeniti vlasništvo zajedno sa nepokretnošću.

3. Posebne pretpostavke

3.1 Za razliku od pretpostavki koje procenitelj pravi da bi obavio svoj zadatak, posebne pretpostavke primenjuju se, najčešće po nalogu naručioca procene, u pogledu činjenica ili okolnosti koje se razlikuju od onih koje se mogu nepobitno utvrditi na dan procene. Rezultat njihove primene je tržišna vrednost na osnovu posebnih pretpostavki.

3.2 Često se može dogoditi da se naručilac procene obavesti o uticaju izmenjenih okolnosti tokom procene vrednosti. Ovo su neki primeri kada procenitelj dobije instrukcije da napravi posebne pretpostavke u pogledu vrednosti nepokretnosti:

- da je nepokretnost ispražnjena od lica i stvari iako je u stvarnosti data u zakup;
- da je pribavljena dozvola za privođenje nepokretnosti određenoj nameni;
- da je zgrada ili drugi planirani projekat izgrađen u skladu sa definisanim planom i specifikacijom.

3.3 Određenim zakonskim odredbama može se zahtevati da se naprave pojedine pretpostavke, na primer pri proceni u svrhu oporezivanja ili eksproprijacije.

3.4 U slučaju da se primenjuju posebne pretpostavke, takve pretpostavke moraju se navesti u uslovima angažovanja procenitelja i u izveštaju o proceni vrednosti, tako što će biti detaljno obrazložene, a u samom zaključku procene potrebno je uputiti na činjenicu da je izveštaj pripremljen pod posebnim pretpostavkama.

4. Ostale napomene

4.1 Dokumentacija - Stručna procena u skladu sa ovim standardom trebalo bi da bude adekvatno zabeležena u pisanom obliku na način koji je transparentan i razumljiv naručiocu procene, u skladu sa Nacionalnim standardom za procenu vrednosti 4 (NSP 4), kao i bilo kom drugom licu za koje se razumno može pretpostaviti da namerava da se osloni na tu procenu.

4.2 Definicija tržišne vrednosti trebalo bi da bude navedena u uslovima angažovanja i u izveštaju o proceni.

4.3 Troškovi transakcije - Tržišna vrednosti je procenjena vrednost nepokretnosti i kao takva ne obuhvata dodatne troškove koji mogu biti povezani sa prodajom ili kupovinom, kao što su: porez na prenos apsolutnih prava, troškovi oglašavanja, agencijska provizija i sl.

NACIONALNI STANDARD ZA PROCENU VREDNOSTI 2 (NSP 2)

Procena vrednosti koja nije zasnovana na tržišnoj vrednosti

1. Uvod

1.1 Procenitelj bi trebalo da utvrdi svrhu za koju se zahteva procena vrednosti pre nego što primeni bilo koju drugu osnovu vrednosti različitu od tržišne vrednosti.

1.2 Osim ukoliko to ne zahtevaju zakoni i podzakonski akti Republike Srbije, procenitelj bi trebalo da koristi samo priznate osnove procene vrednosti, koje su u skladu sa svrhom procene, pri čemu se posebno ističe poštovanje načela transparentnosti, usklađenosti i doslednosti.

1.3 Takve druge osnove vrednosti mogu se koristiti ukoliko to zahteva zakon, okolnosti ili instrukcije naručioca procene i tamo gde pretpostavke koje podupiru tržišnu vrednost nisu prikladne ili ostvarive. Vrednost dobijena na ovaj način neće predstavljati tržišnu vrednost.

1.4 Iako će većina profesionalnih procena biti zasnovana na tržišnoj vrednosti, postoje određene okolnosti kada će biti zahtevano ili će biti prikladnije koristiti i alternativne osnove vrednosti. Od ključne je važnosti da i procenitelj i korisnici procena jasno razumeju razliku između tržišne vrednosti i ostalih osnova vrednosti, zajedno sa efektima koje može napraviti razlika između ovih koncepata prilikom proceniteljskog pristupa proceni i u rezultirajućoj vrednosti o kojoj izveštava.

1.5 Osnova vrednosti je izjava o osnovnim pretpostavkama procene vrednosti za određenu svrhu. Osnovu vrednosti kao izjavu bi trebalo razlikovati od metoda ili tehnika kojima se implementira odabrani osnov vrednosti. Ustanovljeni pojmovi i metode koji se koriste u proceni se moraju definisati u okviru izveštaja o proceni.

1.6 U slučaju da nijedna od osnova navedenih u ovim standardima ne podržava instrukcije za procenu, mora se na jasan i transparentan način navesti i opisati definicija osnove vrednosti koja se koristila, a procenitelj bi trebalo da objasni razloge svog odstupanja od neke od priznatih osnova. Ukoliko rezultat procene ne odražava iznos koji bi bio adekvatan proceni čiji je osnov vrednosti tržišna vrednost, to treba naglasiti. Bilo kakve pretpostavke ili specifične pretpostavke koje su se koristile bi trebalo opisati u izveštaju o proceni vrednosti.

2. Fer vrednost

2.1 Pojam fer vrednost se koristi u dva posebna, ali različita konteksta koji određuju i različite primene:

1) Opšta definicija - Fer vrednost (ili pravična vrednost,) se generalno može koristiti kao osnova procene vrednosti nepokretnosti i to između određenih identifikovanih učesnika u stvarnoj ili potencijalnoj transakciji, pre nego što bi se pretpostavilo šire tržište mogućih ponuđača. Kao takva, često će rezultirati vrednošću koja je različita od tržišne vrednosti nepokretnosti. U ovu svrhu, ona se definiše kao:

"Cena koja bi bila ostvarena pri prodaji imovine u redovnoj transakciji između identifikovanih voljnih tržišnih učesnika koji u potpunosti poznaju sve relevantne činjenice i koji svoje odluke donose u skladu sa svojim ciljevima."

Ova definicija odnosi se na opšte transakcije na tržištu kod kojih se ne očekuje da mišljenje o fer vrednosti bude isto kao mišljenje o tržišnoj vrednosti. Stoga, nasuprot fer vrednosti, tržišna vrednost zahteva da se zanemare prednosti ili mane koje ne bi bile dostupne učesnicima na tržištu ili kojima ne bi bili izloženi ti učesnici. Iako će u mnogim slučajevima cena koju dve strane smatraju pravičnom biti jednaka ceni koja se može ostvariti na tržištu, javiće se i slučajevi u kojima će procena fer vrednosti podrazumevati razmatranje stvari koje se moraju zanemariti pri proceni tržišne vrednosti, poput određenih elemenata sinergetske vrednosti koji nastaju usled kombinacije interesa.

2) Za svrhu finansijskog izveštavanja - Fer vrednost je posebno prihvaćena kao pojam u okviru Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja (MSFI) koji, iako sa nešto manje detaljnim

pretpostavkama nego što se to navodi u punoj definiciji tržišne vrednosti, često rezultira istom vrednošću kao i tržišna vrednost. U ovu svrhu ona se definiše kao:

"Cena koja bi bila dobijena za prodaju imovine ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja."

2.2 Fer vrednost nefinansijskog sredstva, kao što je nepokretnost, uzima u obzir sposobnost učesnika na tržištu da generiše ekonomsku korist korišćenjem nepokretnosti u njenoj najboljoj i najisplativijoj upotrebi što znači najvredniju upotrebu nepokretnosti koja je fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva na datum procene. Iako se fer vrednost može razlikovati od tržišne vrednosti, budući da je manje detaljna u pogledu pretpostavki u odnosu na prethodnu izloženost tržištu, vrednost navedena u izveštaju često će biti identična tržišnoj vrednosti. Međutim, mogu se javiti situacije, npr. u slučaju mogućnosti za buduću gradnju koja još uvek nije pravno dopuštena na datum procene, u kojima ove dve vrednosti neće biti iste.

3. Specifična vrednost

3.1 Jedna značajna posledica manje konkretnih pretpostavki koje važe kod fer vrednosti (videti njenu napred navedenu definiciju) jeste to što se njenom primenom omogućava prepoznavanje vrednosti koju određena nepokretnost može imati za jednog specifičnog kupca. To se uzima u obzir kod koncepta specifične vrednosti.

3.2 Specifična vrednost se definiše kao mišljenje o vrednosti koje uzima u obzir karakteristike koje imaju određenu vrednost za specifičnog kupca.

3.3 Specifičan kupac je kupac koji može optimizovati upotrebljivost nepokretnosti za razliku od ostalih učesnika na tržištu i čije je mišljenje o ceni jednako specifičnoj vrednosti.

3.4 Kada određeni kvaliteti ili karakteristike nepokretnosti za jednog kupca imaju vrednost veću od tržišne vrednosti, onda se takav kupac može opisati kao specifičan kupac i svaki iznos u izveštaju o proceni vrednosti koji je jednak iznosu koji predstavlja mišljenje tog kupca o vrednosti predstavlja specifičnu vrednost.

3.5 Specifična vrednost može biti povezana sa elementima vrednosti na "going concern" bazi, odnosno vrednosti postojećeg biznisa i kontinuiranog rada entiteta. Procenitelj mora jasno razgraničiti takve kriterijume od tržišne vrednosti, uz pojašnjenja bilo kojih posebnih pretpostavki koje se mogu pojaviti.

4. Sinergetska vrednost

4.1 Sinergetska vrednost predstavlja posebnu kategoriju specifične vrednosti sa kojom se procenitelji često sreću. Ona se definiše kao "dodatni element vrednosti koji je nastao kombinacijom dve ili više nepokretnosti ili vlasničkog udela na njima, pri čemu je kombinovana vrednost veća od zbira pojedinačnih vrednosti."

4.2 Ukoliko specifična vrednost nastane pri kombinaciji prava koja kao takva daju veću vrednost nego što bi to bio prost zbir pojedinačnih vrednosti tih prava, takva vrednost se može često opisati kao sinergetska vrednost. Uslovi angažovanja procenitelja i izveštaji o proceni vrednosti bi morali jasno da navedu ukoliko je takva vrednost zahtevana ili da će biti procenjena pri čemu se takođe mora proceniti i tržišna vrednost, kako bi se utvrdila razlika između ove dve vrednosti.

4.3 Sa ovom vrstom vrednosti se često može sresti kada se kupcu prilikom kupovine susedne nepokretnosti omogućava da ostvari dodatnu vrednost. Ona može biti relevantna i kod transakcija između zakupodavca i zakupca. Ipak, tamo gde nepokretnost omogućava sinergetsku vrednost nekolicini potencijalnih ponuđača (kao, na primer, ukoliko im se otvara veća mogućnost primene), onda bi tu vrednost trebalo smatrati tržišnom vrednošću nepokretnosti.

5. Investiciona vrednost

5.1 Investiciona vrednost je vrednost koju nepokretnosti ima za konkretno identifikovano lice u svrhu individualne investicije, sopstvenog vlasništva ili poslovanja.

5.2 Ovaj pojam povezuje konkretnu nepokretnost sa određenim investitorom, grupom investitora ili entitetom sa identifikovanim investicionim ciljevima i/ili kriterijumima. S obzirom da procene vrednosti koje su pripremljene na ovoj osnovi ocenjuju ono što bi određeni identifikovani kupac, odnosno investitor bio spreman da ponudi, one ne predstavljaju meru opšteg mišljenja o nepokretnosti na tržištu. Tako, od njih se ne očekuje da budu dosledne ili jednake procenama vrednosti koje su urađene na nekim drugim osnovama, uključujući i tržišnu vrednost. Ovakve procene vrednosti:

- određuju vrednost nepokretnosti za određenog pojedinačnog investitora, sa njegovim posebnim zahtevima, pre nego za prosečnog tržišnog učesnika;

- ne pretpostavljaju razmenu nepokretnosti između strana.

6. Vrednost u slučaju alternativne upotrebe

6.1 Vrednost u slučaju alternativne upotrebe podrazumeva tržišnu vrednost nepokretnosti bez pretpostavke o kontinuiranoj trenutnoj upotrebi.

6.2 Dok se tržišnom vrednošću identifikuje najbolja moguća vrednost nepokretnosti pri bilo kojoj upotrebi, ponekad će biti zahtevano da se uradi procena nepokretnosti uzimajući u obzir samo trenutnu upotrebu; na primer, preduzeće se procenjuje na "going concern" bazi prosečnog tržišnog učesnika, odnosno nastavka poslovanja. Ukoliko je potrebno da se razmatraju alternativne upotrebe nepokretnosti kojima se ne obezbeđuje kontinuitet u poslovanju preduzeća, onda bi to bila vrednost u slučaju alternativne upotrebe, odnosno tržišna vrednost. Ta vrednost ne obuhvata bilo kakve troškove zatvaranja poslovanja.

6.3 Ova osnova bi takođe mogla biti od značaja kada se vrednost procenjuje na osnovu amortizovanih troškova zamene, gde naručilac procene može zahtevati indikaciju vrednosti specijalizovane imovine za neki drugi način upotrebe.

7. Vrednost u slučaju prinudne prodaje

7.1 Vrednost nepokretnosti u slučaju prinudne prodaje je iznos do koga se može doći prodajom nepokretnosti kada je prodavac, iz bilo kog razloga, pod pritiskom u kome se od njega traži da otuđi nepokretnost pod uslovima koji ne odgovaraju definiciji tržišne vrednosti.

7.2 Vrednost u slučaju prinudne prodaje ne spada u osnovne koncepte vrednosti, ali predstavlja primer tržišne vrednosti pod posebnom pretpostavkom vezanom za uslove marketinga prodaje. Potreba za ovakvom procenom može se pojaviti u slučajevima kada je prodavac pod pritiskom da proda, prinuđen je da proda ili mu je nametnuto vremensko ograničenje prodaje. Ovo se najčešće pojavljuje kada je vreme za prodaju prekratko za odgovarajući marketing koji je neophodan da bi se prikupile najbolje ponude. Generalno, potencijalni kupci u ovakvim slučajevima mogu biti svesni da je prodavac pod nekom vrstom prinude te stoga mogu izmeniti svoje ponude u odnosu na ono kakve bi one inače bile. Zavisno od prirode ovih specifičnih prinuda određena je i situacija prema kojoj bi se odvijao hipotetički transfer - bez ovih prinuda to bi jednostavno bila tržišna vrednost.

7.3 Potrebno je da procenitelj zna i uzme u obzir očekivano vreme prodaje, kao i relevantne prinude kojima je prodavac uslovljen. S obzirom da će takva vrednost odražavati ove veoma specifične okolnosti zbog nametnutih ograničenja, to bi trebalo navesti u uslovima angažovanja, kao i u izveštaju o proceni vrednosti.

NACIONALNI STANDARD ZA PROCENU VREDNOSTI 3 (NSP 3)

Postupak procene vrednosti

1. Uvod

1.1 Procena vrednosti nepokretnosti mora biti profesionalno urađena uzimajući u obzir sve raspoložive podatke tako da se dobijeni rezultat može odbraniti u slučaju bilo kakvog osporavanja.

1.2 Ovaj standard razmatra proceduralne korake koji se sprovode pri izradi izveštaja o proceni vrednosti - počev od uslova angažovanja. Nastavlja se inspekcijom nepokretnosti i procenom vrednosti nepokretnosti, a potom se prelazi na kontrolu izveštaja o proceni vrednosti i čuvanje podataka. Konačno, standard se osvrće na faktore koji se uzimaju u obzir prilikom revizije procene vrednosti koja je urađena od strane drugog procenitelja.

2. Odgovornost procenitelja

Procenitelj ima odgovornost i obavezu da obezbedi:

1) proceniteljsku stručnost, da se smatra stručnim i kvalifikovanim u skladu sa važećim zakonskim propisima Republike Srbije, te da nije identifikovan bilo kakav stvarni, potencijalni ili mogući sukob interesa ili da je ukoliko sukob interesa postoji isti prijavio, kao i da je preduzeo korake u cilju otklanjanja bilo kakvog postojećeg ili potencijalnog nedostatka, a sve u cilju izvršenja ugovorenog proceniteljskog zadatka;

2) da je njegovo angažovanje definisano na jasan i nedvosmislen način, te da su svi uslovi angažovanja relevantni za dati proceniteljski zadatak obuhvaćeni i usklađeni sa potrebama naručioca procene i zahtevima navedenim u važećim zakonima, propisima, načelima postupanja sa pažnjom dobrog stručnjaka i etičkim standardima struke; uslovi angažovanja bi trebalo da budu usaglašeni od strane zainteresovanih strana pre nego što se prihvati nov angažman o proceni ili reprocenici; i

3) da bilo kakvo odstupanje od standarda koje zahteva naručilac procene bude nedvosmisleno navedeno u uslovima o angažovanju i izveštaju o proceni vrednosti. Pored toga, bitno je i postarati da bude malo verovatno da će takvo odstupanje od standarda usled nametnutih uslova dovesti u zabludu ili zabunu korisnika izveštaja.

3. Uslovi angažovanja

3.1 Uslovi angažovanja moraju biti dogovoreni od strane zainteresovanih strana i razmenjeni u pisanom obliku, od strane procenitelja i upućeni naručiocu procene vrednosti pre nego što se naručiocu procene dostavi izveštaj o proceni vrednosti.

3.2 Procenitelj bi u cilju poštovanja standarda dobre poslovne prakse trebalo da precizno utvrdi potrebe i zahteve naručioca procene.

3.3 U uslovima angažovanja moraju biti navedeni:

1) identitet klijenta;

2) svrha procene i značaj ograničavanja korišćenja rezultata procene samo u prethodno definisanu svrhu;

3) precizno identifikovanje nepokretnosti i svih prava koja postoje na nepokretnosti koje su predmet procene;

4) osnova ili osnove vrednosti;

5) datum procene vrednosti;

6) izjava da ne postoji potencijalni sukob interesa. Izjava koja sadrži podatke o bilo kakvom prethodnom angažovanju na predmetu procene i stranama koje su bile uključene;

7) identitet i status procenitelja;

8) pretpostavke, posebne pretpostavke i odstupanja od pretpostavki koja će biti primenjena tokom izrade izveštaja o proceni vrednosti;

9) obim i domet upita i pretraga koje će biti sprovedene, kao i provere koje će biti zahtevane od naručioca procene vrednosti ili njegovih predstavnika, zajedno sa potvrdom kompetentnosti procenitelja da postupi u skladu sa primljenim nalogima;

10) navođenje u kojoj meri se procenitelj oslanja na informacije dobijene od naručioca procene vrednosti, njegovih predstavnika, ili trećih lica;

11) bilo kakva ograničenja koja se odnose na ceo izveštaj o proceni vrednosti ili bilo koji njegov deo;

12) domet do kog doseže postupanje sa dužnom pažnjom;

13) osnova za utvrđivanje visine profesionalne naknade koju utvrđuje procenitelj ili koju propisuju treća lica ili je propisana zakonom;

14) izjava o postupanju u skladu sa Nacionalnim standardima procene vrednosti nepokretnosti.

3.4 Pitanja koja se javljaju nakon dostavljanja predloženih uslova angažovanja i čije rešavanje zahteva izmene i dopune predloženih uslova angažovanja moraju se zabeležiti u pisanom obliku, kako bi se izbegli nesporednosti, te shodno tome i mogući sporovi koji iz toga proisteknu.

3.5 Pored koristi koju procenitelju donosi jasan i precizan nalog za procenu koji je pripremljen i dogovoren pre procene vrednosti, on takođe omogućava naručiocu procene i njegovim profesionalnim savetnicima da znaju šta da očekuju i na taj način su u stanju da prosude da li je ono što su dobili u saglasnosti sa onim što su želeli i očekivali.

3.6 Usluge procene vrednosti koje su ugovorene sa proceniteljem podugovaračem - Kada se procena pod-ugovara sa drugim proceniteljem potrebno je pribaviti prethodnu saglasnost od naručioca procene, kao i u slučaju da je neophodna značajna asistencija spoljašnjeg stručnjaka ili saradnika. Ovo odobrenje mora biti obelodanjeno u izveštaju o proceni vrednosti.

3.7 Procene vrednosti nepokretnosti koje se dostavljaju trećim licima - Postoji rizik da procene vrednosti nepokretnosti koje se pripremaju za jednu svrhu budu dostavljene trećim licima i koriste se za neku drugu, nepovezanu svrhu. Stoga uslovi angažovanja moraju da isključe bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani i moraju da navedu da se svrha procene vrednosti odnosi na jedinstvene potrebe naručioca procene.

3.8 Procena vrednosti nepokretnosti koja nije u saglasnosti sa ovim standardima - Kada se od procenitelja traži da sprovede procenu vrednosti baziranu na osnovi koja je nekonzistentna ili u suprotnosti sa ovim standardima, procenitelj mora obavestiti naručioca na početku zadatka da će u izveštaju stajati izjava o odstupanju od ovih standarda.

3.9 Procene vrednosti nepokretnosti koje su sprovedene uz ograničene informacije - Može se pojaviti situacija gde postoje ograničene informacije, neadekvatni uslovi za inspekciju nepokretnosti ili ograničeno vreme koje je na raspolaganju procenitelju. U nekim slučajevima izveštaj će možda biti potreban za interne potrebe naručioca procene, dok u nekim drugim slučajevima izveštaj će biti potreban za preuzimanja ili spajanja kompanija, gde je vremenski rok od ključne važnosti. U takvim slučajevima, procenitelj mora obezbediti da dogovoreni uslovi angažovanja sadrže izjavu da je izveštaj procene vrednosti namenjen isključivo za potrebe naručioca procene, odnosno da neće biti javno objavljen.

3.10 Procene vrednosti nepokretnosti pod specijalnim pretpostavkama - Procenitelj može doći u situaciju da napravi specijalne pretpostavke ili će se od njega tražiti procena vrednosti pod specijalnom pretpostavkom na zahtev naručioca procene. Takve situacije bi mogle da obuhvate:

- pretpostavke da je nepokretnost upražnjena, a zapravo je pod zakupom;

- procenu na osnovu pretpostavke o određenim urbanističkim i planskim parametrima i na osnovu njih donetom odobrenju za izgradnju, koji se razlikuje od stvarnih urbanističkih parametara;

- pretpostavke koje obezbeđuju osnovu za procenu vrednosti požarom oštećene imovine;

- specijalne pretpostavke kada se procenjuju nepokretnosti namenjene prodaji.

3.11 U takvim slučajevima je od izuzetnog značaja da se u uslovima angažovanja jasno navede da će izveštaj o proceni vrednosti, kao i bilo kakvo javno saopštenje koje se na njemu zasniva, sadržati nedvosmisleno navedene instrukcije u vezi sa tom procenom, svrhu i kontekst u kome se procena vrši, domet ograničavanja upita i pretraga, pretpostavke koje su uzete u obzir, pouzdanost izvora informacija koje su se koristile prilikom procene vrednosti, mišljenje koje je predstavljeno u izveštaju procene vrednosti i domet neusaglašenosti sa ovim standardima.

3.12 Izuzetno, bilo bi primereno i celishodno ograničiti objavljivanje izveštaja o proceni vrednosti ili bilo kog njegovog dela koji sadrži ograničenja u slučajevima kada se mogu primeniti sledeće navedene okolnosti:

- kada je procenitelj već izvršio inspekciju predmetne nepokretnosti i upoznat je s njom, sa tržištem i lokacijom, ili

- procenitelj je primio dovoljno detaljnih informacija od strane naručioca procene i/ili internih procenitelja naručioca procene da bi mogao da preduzme sprovođenje zadatka, a u nedostatku sopstvenih upita i pretraga.

4. Elementi na kojima se zasniva procena vrednosti nepokretnosti

4.1 Profesionalna procena vrednosti nepokretnosti se oslanja na procenitelja koji procenjuje nepokretnost, istražujući i proveravajući sva pitanja koja se javljaju u vezi sa procenom te nepokretnosti. Kvalitet procene će, delimično, zavisiti i od kvaliteta podataka i informacija koji su se koristili pri njenj izradi, tako da će procenitelj morati da proveriti svaki izvor i datum takvih informacija. Tržišni uslovi koji su relevantni za predmetnu nepokretnost bi takođe trebalo da se provere, s obzirom da, ukoliko su pravilno ocenjeni, čine deo osnove za donošenje odluka. Podaci koji su sačuvani i arhivirani nakon što je dostavljen izveštaj o proceni vrednosti moraju biti dovoljni da omoguće verifikaciju analize i procene preduzete na bazi usvojenog pristupa procene vrednosti, kojom bi se ustanovilo da li su oni bili dovoljni za usvajanje mišljenja o vrednosti za taj tip i obim procene.

4.2 Inspekcija nepokretnosti - Licencirani procenitelj, ili kompetentno lice koje radi pod nadzorom licenciranog procenitelja, treba da obavi vizuelnu inspekciju predmetne nepokretnosti kako bi se bliže upoznao sa njom. Inspekcija uobičajeno podrazumeva pregled unutrašnjosti objekta, lokacije i neposrednog okruženja, kako bi se zabeležila sva zapažanja koja su od važnosti za procenu. Izuzetno, ukoliko je uputstvo naručioca procene takvo ili je tako dogovoreno sa naručiocem procene, može se obaviti inspekcija ograničenog obima ili procenitelj može biti ovlašćen da se osloni na izveštaj o inspekciji koji je izradila treća strana, ali u svakom slučaju, o tome treba napraviti belešku u izveštaju o proceni vrednosti. Procena vrednosti koja se oslanja na inspekciju nepokretnosti koju je sprovela treća strana nosi sa sobom rizik u vezi sa kvalitetom te inspekcije i proceniteljevim tumačenjem rezultata te inspekcije. Procenitelj bi trebalo da naglasi činjenicu da bi njegov zaključak mogao biti drugačiji u slučaju da je on lično izvršio inspekciju.

4.3 Procenitelj je dužan da zabeleži glavne osobine nepokretnosti koje utiču na njenu vrednost.

4.4 Priroda i obim inspekcije nepokretnosti će zavisiti od svrhe za koju se radi procena vrednosti i osnove koja je dogovorena sa naručiocem procene. Može doći do situacije, kao kod procene

portfolija nepokretnosti, gde je primereno ograničiti inspekciju, na primer, na spoljnu inspekciju i lokaciju. Ukoliko inspekcija nije izvršena ili nije izvršena na pravilan način koji bi omogućio da se sakupe sve neophodne informacije, ta činjenica, kao i razlozi tih ograničenja moraju biti navedeni u izveštaju o proceni vrednosti jer faktori koji bi u velikoj meri mogli da utiču na procenjenu vrednost nepokretnosti možda nisu identifikovani.

4.5 Trebalo bi uzeti u obzir i utvrditi odgovarajuća finansijska, pravna i regulatorna pitanja u pogledu nepokretnosti, uključujući i sertifikate o energetskej efikasnosti, kao i druge činioce propisane zakonima o zaštiti životne sredine.

4.6 Po obavljenoj inspekciji nepokretnosti, procenitelj bi trebalo da identifikuje i analizira raspoložive uporedive nepokretnosti (transakcije ili ponuđene na prodaju ili zakup) i da ih sveobuhvatno analizira u odnosu na uporedive dokaze o ponuđenim ili realizovanim cenama i/ili stopama prinosa.

4.7 Iznosi koji se nalaze u izveštaju o proceni vrednosti moraju biti podržani relevantnim tržišnim podacima, ne samo navedeni. Procena vrednosti je posledica proceniteljevih upita i pretraga i tržišnog istraživanja koja pokazuju njegovu veštinu i sposobnost povezivanja podataka iz različitih izvora, efikasno korišćenje tih informacija i davanja mišljenja o vrednosti.

4.8 Tamo gde je procenitelj svestan neizvesnosti tržišnih parametara i kretanja i njegove nestabilnosti ili drugih problema koji procenjenu vrednost dovode u rizik, to bi trebalo razmotriti i napomenuti u izveštaju o proceni vrednosti.

5. Metode procene vrednosti

5.1. Postoje tri priznata pristupa ili metode procene vrednosti: komparativni pristup, prinosni pristup i troškovni pristup.

5.2. Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama.

5.3. Kod komparativnog pristupa, prvi korak je uzeti u obzir realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

5.4. Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost.

5.5. U prinosnom pristupu se uzima u obzir prihod koji će nastati korišćenjem nepokretnosti tokom njenog ekonomskog veka, a vrednost se izračunava tako što se prihod od izdavanja nepokretnosti kapitalizuje primenom odgovarajuće stope kapitalizacije. To se najčešće čini kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. "stopa prinosa utvrđena u odnosu na sve rizike" (tzv. all-risk yield) primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period, ili diskontovanjem novčanih tokova, gde se diskontna stopa primenjuje na niz budućih novčanih tokova čime se oni svode na sadašnju vrednost.

5.6. Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. On se obično koristi kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao. Troškovni pristup se prvenstveno koristi za procenu specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu, osim kroz prodaju privrednih subjekata ili subjekata čiji su deo.

5.7. Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene, tj. troška nove nepokretnosti. To je obično trošak zamene nepokretnosti savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene. Trošak zamene mora da odražava sve dodatne troškove, među kojima su vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja koje bi učesnik na tržištu morao da snosi da bi stvorio savremeni ekvivalent predmetne nepokretnosti.

5.8. Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti kako bi se došlo do iznosa za koji je nepokretnost svom potencijalnom kupcu manje vredna od savremenog ekvivalenta zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

6. Kontrola procene

6.1. Od procenitelja će se možda tražiti da uradi kontrolu procene koju je uradio drugi procenitelj, iz različitih razloga, a jedan od njih je potencijalna parnica ili neko drugo osetljivo pitanje. U pojedinim slučajevima to bi mogla biti retrospektivna procena vrednosti. Kao rezultat, procenitelj će morati da obrati posebnu pažnju prilikom dogovaranja da preduzme kontrolu procene drugog procenitelja. Opet, postoje okolnosti pod kojima takva kontrola može dati dodatan kredibilitet ili otkloniti, odnosno smanjiti sumnje u vezi procene.

6.2. Procenitelj bi mogao biti angažovan da izvrši kontrolu procene drugog procenitelja u sledećim situacijama:

- ukoliko procena treba da podrži procenu koja je izvršena interno;
- ukoliko procenitelj koordinira radom tima nezavisnih procenitelja, i
- kada reprezentativan uzorak nepokretnosti obezbeđuje proveru tačnosti celokupne procene.

6.3. Uputstva za rad procenitelja koji vrši kontrolu procene mogu varirati od potrebe za opštim komentarima o metodologiji i usaglašenosti sa standardima procenjivanja do specifičnih i detaljnih kontrola konkretne procene.

6.4. Povremeno, od procenitelja se može tražiti da izvrši kontrolu procene koju je sproveo menadžment, internu procenu koja je urađena za potrebe naručioca procene ili treće strane, ili da izvrši ponovnu procenu (reprocenu) nepokretnosti koja je procenitelju već poznata. U takvim slučajevima, procenitelj mora u pismenom obliku, unapred i uz obostrano slaganje, navesti uslove angažovanja, ograničenja koja su postavljena i prirodu posledičnih ograničenja na procenu vrednosti nepokretnosti. Preporučljivo je da procenitelj prodiskutuje procenu sa prvobitnim proceniteljem, mada ovo u nekim slučajevima neće biti izvodljivo, kao na primer u slučaju spora. Procenitelj koji vrši kontrolu treba da ovo definiše sa klijentom u uslovima angažovanja. U izveštaju procenitelja koji vrši kontrolu mora biti jasno navedeno da li je ili nije došlo do razgovora sa prvobitnim proceniteljem.

6.5. Izveštaj koji se odnosi na kontrolu izveštaja o proceni vrednosti može ponekad biti ograničen na komentare o tome da li je osnova koja je usvojena u tom izveštaju odgovarajuća ili ne, pa sve do opštijih izjava koje bi se odnosile na sveukupnu prihvatljivost procene ili da li su se pri tome poštovali Nacionalni standardi procene vrednosti nepokretnosti.

6.6. Procenitelj koji vrši kontrolu bi trebalo da je (barem) u posedu činjenica i informacija koje su relevantne na datum procene, a na koje se prvobitni procenitelj oslonio. Kao što je slučaj kod inicijalne procene, najbolja podrška proceni bi bila ako bi procenitelj lično izvršio inspekciju nepokretnosti i izvršio sve upite i pretrage. Ukoliko procenitelj nema te informacije i iako naručilac procene može smatrati da je njegovo mišljenje korisno, on mora navesti svako ograničenje, a rezultirajuće mišljenje ne bi trebalo dalje distribuirati (osim ukoliko se to ne zahteva u procesu rešavanja spora). Kritički komentari koji nisu na pravilan način obrazloženi bi mogli da budu kvalifikovani kao kleveta.

NACIONALNI STANDARD ZA PROCENU VREDNOSTI 4 (NSP 4)

Izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti

1. Uvod

1.1 Procenjena vrednost nepokretnosti mora jasno i nedvosmisleno biti saopštena naručiocu procene. Izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti (u daljem tekstu: izveštaj) predstavlja dokument na koji će se naručilac procene oslanjati prilikom donošenja odluka. Stoga je važna tačnost onoga što je napisano i jasnost u bilo kakvim upozorenjima, odnosno odricanju od odgovornosti koji se u izveštaju navode.

1.2 Izveštaj podrazumeva dokument u kome se detaljno navodi predmet procene, ključne pretpostavke, metode procene i zaključci o izvršenoj proceni vrednosti. Izveštaj obezbeđuje profesionalno mišljenje o vrednosti na osnovu informacija, koje je podržano prizatom osnovom ili osnovama vrednosti, u okviru Nacionalnih standarda za procenu vrednosti.

2. Izveštaj

2.1 Izveštaj mora biti u pisanom obliku, pripremljen i predstavljen korisnicima i naručiocima procene na pouzdan i razumljiv način.

2.2 Izveštaj bi trebalo da sadrži instrukcije o zadatku, osnove vrednosti i svrhu procene i rezultate analize koji su doveli do mišljenja o vrednosti, uključujući, tamo gde je to potrebno, i pojedinosti o uporedivim nepokretnostima koje su korišćene. Takođe, treba dodatno da objasni i analitičke postupke koji su sprovedeni prilikom procene vrednosti, kao i prezentovati informacije koje podržavaju procenu.

2.3 Izveštaj mora da iznese jasan i nedvosmislen stav o vrednosti, na datum procene, sa dovoljno detalja koji obezbeđuju da su sva pitanja iz dogovorenih uslova angažovanja pokrivena i da se ne ostavlja prostor za nerazumevanje stvarne situacije u kojoj se nepokretnost nalazi.

2.4 Izveštaj mora biti objektivan. Procenitelj ne sme biti pod pritiskom naručioca procene ili neke treće strane u cilju iznošenja određenog rezultata procene ili davanja drugih povezanih saveta.

U slučajevima u kojima je to opravdano, procenitelj mora odbiti angažovanje ako postoji verovatnoća da će njegov ugled objektivnog stručnjaka biti doveden u pitanje.

2.5 Izveštaj ne sme biti dvosmislen, ni na koji način ne sme dovesti u zabludu njegovog korisnika niti sme stvarati pogrešan utisak. Iz tog i drugih razloga, izveštaj mora da bude napisan tako da ga može razumeti lice koje nema saznanja o predmetnoj nepokretnosti ili postupku procene uopšte.

2.6 Ukoliko je procenitelj upućen na izvršenje procene iako postoji potencijalni sukob interesa, neophodno je da procenitelj to navede u izveštaju i da napomene da je o tome obavestio naručioca procene, kao i da pomene mere koje je preduzeo kako bi obezbedio da takav potencijalni sukob interesa ne ugrožava njegovu objektivnost.

3. Sadržina izveštaja

3.1 Forma izveštaja je diskrecioni izbor procenitelja ali izveštaj mora da ispuni specifične zahteve koje je naručilac procene uputio procenitelju i mora da se odnosi na ugovorenu svrhu procene i namenu izveštaja koje je naručilac procene naveo.

3.2 Izveštaj mora na odgovarajući način da obradi sva pitanja koja su dogovorena u okviru uslova o angažovanju.

3.3 Izveštaj treba da sadrži:

- naziv naručioca procene i druge potencijalne korisnike izveštaja;
- uputstva za obavljanje zadatka angažmana;
- navođenje predmeta procene i njenu adresu;
- precizno identifikovanje nepokretnosti i svih prava koja postoje na nepokretnosti koje su predmet procene;
- ime procenitelja i broj licence procenitelja;
- svrhu procene;
- datum inspekcije, datum procene i datum izveštaja o proceni vrednosti;
- osnov vrednosti;
- opis nepokretnosti, uključujući i napomene o načinu merenja nepokretnosti ili bilo kog njenog dela;
- pregled pravnog statusa nepokretnosti (vrsta prava na nepokretnosti, nosilac prava, obim prava, ugovori o zakupu, urbanističko planiranje itd.);
- komentar o tržištu nepokretnosti;

- opis metodologije procene;
- pretpostavke i specijalne pretpostavke koje su napravljene;
- moguća ograničenja procene vrednosti;
- mišljenje o vrednosti nepokretnosti, zajedno sa detaljnim opisom korišćenih uporedivih, u slučaju da ih ima;
- opis analitičkih postupaka sprovedenih pri vršenju procene zajedno sa podacima kojima se oni potkrepljuju;
- izjavu o usaglašenosti sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike mogućim odstupanjima od njih.

3.4 Kod procena za svrhe obezbeđenja kredita, moraju se uzeti u obzir dopunski ili alternativni zahtevi zajmodavca, uključujući i komentar o adekvatnosti predmetne nepokretnosti kao kolaterala za obezbeđenje kredita o kome je reč. U Smernici za procenu nepokretnosti 1 (SMR 1), "Procena za potrebe obezbeđenja kredita", detaljnije su navedeni konkretni zahtevi u pogledu uslova angažovanja, odstupanja, inspekcije nepokretnosti i sadržine izveštaja o proceni vrednosti.

3.5 Pretpostavke i specijalne pretpostavke vezane za procenu vrednosti nepokretnosti u svrhe obezbeđenja kredita treba navesti u uslovima angažovanja. One će se (između ostalog) najčešće odnositi na:

- postojeću dopuštenu namenu (upotrebu), u skladu sa urbanističkim planom, i postojeću ili potencijalnu dozvolu za promenu namene, uključujući i potencijalni ili stvarni uticaj na vrednost na konkretan datum procene;
- specijalnu ili sinergetsku vrednost, ako postoji, kao i da li tu vrednost može da ostvari korisnik kredita odnosno, prema potrebi, zajmodavac kada uđe u posed nepokretnosti;
- tržišne uslove na određeni datum procene i podatak o tome da li postoji neizvesnost u pogledu procene usled ograničenog obima dostupnih uporedivih podataka, naglašenih fluktuacija na tržištu ili drugih specifičnih činilaca uzetih u obzir, odnosno zanemarenih pri formiranju mišljenja o vrednosti; i
- skorašnje ili planirane izmene na nepokretnosti ili njenog neposrednog ili šireg okruženja ili pak izmene pravnog okvira koje mogu imati uticaj na vrednost, i, u slučaju da taj uticaj postoji, domet takvog uticaja. U ovu kategoriju spadaju potencijalno ili stvarno zagađenje, korišćenje štetnih materijala i imovinsko-pravna pitanja.

3.6 Izveštajem će trebati da se obuhvati dodatne informacije ukoliko nepokretnost jeste ili treba da bude investiciona nepokretnost, ako je potpuno opremljena nepokretnost namenjena prodaji (trading entity) ili postoji potencijal za izgradnju, renoviranje ili vraćanja u prvobitno stanje.

3.7 Procenitelj bi trebalo da potvrdi da li je prilikom procene vrednosti postao svestan činilaca koji mogu imati uticaja na procenjenu vrednost. Takvi faktori bi mogli da obuhvataju potencijalno

zagađenje na samoj nepokretnosti ili u njenoj okolini, prisustvo štetnih materijala ili pitanja vlasništva.

3.8 Tamo gde su uslovi na tržištu na kome se nalazi nepokretnost neizvesni, a ta činjenica jeste relevantna za procenu vrednosti, procenitelj bi trebalo da postupa uz oprez i da o tome obavesti naručioca procene.

3.9 Procenitelj će možda želeti da odredi i navede datum isteka važenja procene. Ovo može biti naročito važno u situacijama kada su vrednosti nepokretnosti promenljive.

3.10 Preporučuje se da svaki izveštaj sadrži i izjavu da je licencirani procenitelj odgovoran za procenu vrednosti koju je izvršio prema naručiocu procene, u skladu sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike, kao i obim i razloge bilo kakvog odstupanja od standarda, odnosno zašto je bilo koji ključni element procesa procene vrednosti izostavljen.

4. Porez na dodatu vrednost

U izveštaju, u relevantnim slučajevima ukoliko se taj porez plaća prilikom kupovine predmetne nepokretnosti (prilikom prve transakcije), treba navesti važeću stopu poreza na dodatu vrednost (PDV) na dan procene.

SMERNICA ZA PROCENU VREDNOSTI 1 (SPV 1)

Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih i drugih finansijskih plasmana

1. Uvod

1.1 Prilikom odlučivanja u kreditnom procesu banke i druge finansijske institucije (u daljem tekstu: kreditne institucije) se oslanjaju na preciznost procenjene vrednosti sredstva obezbeđenja (kolateralna), ne samo iz razloga odgovornog poslovanja već i zbog pravila utvrđenih različitim međunarodnim sporazumima i regulativama.

1.2 Prilikom izrade procene vrednosti sledeći faktori moraju, između ostalog, biti uzeti u obzir:

- svrha izrade procene vrednosti;
- osnova procene vrednosti, zahtevana od strane naručioca procene;
- objektivna ocena rizika vezanog za utrživost konkretnog predmeta procene.

1.3 Ukoliko je plasman obezbeđen kolateralom koji predstavlja nepokretnost na teritoriji Srbije, od procenitelja će biti zahtevano da izradi procenu tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti, a u skladu sa tržišnim uslovima na tržištu Srbije na dan procene vrednosti.

1.4 Ova smernica se odnosi na sve okolnosti u kojima se finalni izveštaj o proceni vrednosti koristi u kreditnom procesu od strane kreditnih institucija, koje odluke o konkretnom plasmanu

između ostalog donose na bazi procena vrednosti nepokretnosti, kojima će budući plasman biti obezbeđen.

1.5 Ova smernica se odnosi na procene vrednosti koje su pripremljene pre odobrenja kreditnog plasmana (kao i tokom plasmana, odnosno obnavljanja postojećeg ili novog plasmana, a za potrebe analize istog). Predmetna smernica se takođe odnosi i na slučajeve u kojima kreditna institucija sa plasmanom obezbeđenim kolateralom razmatra aaktiviranje hipoteke i/ili prodaju kolaterala u slučaju gubitka kreditne sposobnosti klijenta.

1.6 Procenitelj mora biti kompetentan za izdavanje mišljenja o uporedivim nepokretnostima i rizicima karakterističnim za konkretan sektor, ukoliko za ovom vrstom mišljenja postoji potreba. Procena rizika vezanog za finansijski status klijenta, kao i analiza sveopšteg područja i sektora u kome klijent posluje je generalno u nadležnosti kreditne institucije. Procenitelj može biti, takođe konsultovan po svim prethodno navedenim pitanjima zbog svojih specijalizovanih znanja.

2. Kategorije nepokretnosti kao sredstva obezbeđenja

2.1 Nepokretnosti ponuđene kao obezbeđenje kreditnog plasmana se mogu podeliti u sledeće kategorije:

- investiciona nepokretnost;
- nepokretnost koju koristi/zauzima vlasnik;
- nepokretnost namenjena izgradnji;
- nepokretnost koja se obično procenjuje na osnovu operativnog poslovanja vezanog za predmetnu nepokretnost;
- neobnovljiva imovina - rudnici, nalazišta minerala i sl.

2.2 Specijalizovane nepokretnosti se u načelu ne smatraju podesnim za obezbeđenje pri davanju zajma. Procena ove vrste nepokretnosti kao obezbeđenja za plasman se mora bazirati i na proceni njihove vrednosti pri alternativnoj upotrebi.

2.3 Investiciona nepokretnost - Nepokretnost koja donosi prihod se vrednuje pojedinačno. U slučaju portfolija nepokretnosti, može se sprovesti dodatna procena u kojoj bi predmetna nepokretnost bila procenjena u kontekstu scenarija u kome bi bila u sadašnjim tržišnim uslovima prodavana kao deo portfolija, što sa sobom nosi očekivanu premiju ili diskont u odnosu na scenario u kome bi bila prodavana zasebno. Razlika između ove dve vrednosti mora biti na jasan način objašnjena. U situacijama postojanja nestabilnosti ili poremećaja na tržištu, prodaja celih portfolija i/ili dostizanje tržišnih premija po tom osnovu možda neće biti ostvarivo.

2.4 Nepokretnost koju koristi/zauzima vlasnik - Tržišnu vrednost ove vrste nepokretnosti je potrebno procenjivati pod pretpostavkom da su iste prazne (tj. da nisu u korišćenju vlasnika), a na bazi njihovog potencijala za prodaju/izdavanje, nevezano za potencijalne troškove marketinga ili izdavanja.

2.5 Nepokretnosti namenjene izgradnji - Procena vrednosti nepokretnosti namenjene izgradnji sprovodi se adekvatnom metodom koja zahteva značajan broj pretpostavki; savetuje se oslanjanje na sprovedenu analizu izvodljivosti projekta. Neophodno je da kreditnoj instituciji kao zajmodavcu bude na adekvatan način obrazložena osetljivost ishoda procene vrednosti na promene u glavnim pretpostavkama modela, kao što su iznos zakupnine, stopa prinosa, trošak izgradnje i dinamika izgradnje projekta. Preporučeno je da procenitelj u dokumentu o proceni vrednosti na transparentan način obrazloži korišćenu metodologiju, kao i da obezbedi da su pretpostavke vezane za novčani tok, diskontovanje i rezidualnu vrednost realistične i obrazložene na adekvatan način.

2.6 Nepokretnosti koja se obično procenjuje na osnovu operativnog poslovanja vezanog za predmetnu nepokretnost - Primer nepokretnosti ovog tipa su hoteli, ugostiteljski objekti, privatne medicinske klinike, objekti za rekreaciju (sportski centri, banje), itd. Oni se obično vrednuju na osnovu pažljive analize održivog nivoa neto prihoda do kojeg se dolazi na osnovu realnih podataka iz operativnog poslovanja ili na osnovu projekcija. U ovom procesu se isključuje eventualni "goodwill" stvoren u slučaju da se nepokretnošću upravlja na natprosečno uspešan način. U takvim slučajevima, kreditna institucija kao zajmodavac mora biti informisana o tome da će doći do značajne razlike u vrednosti između procene operativnog biznisa i procene vrednosti koja, primera radi, odražava stanje u kome je predmetnom biznisu ukinuta franšiza, oduzeta određena licence/sertifikat i slične situacije u kojima bi postojala opasnost ugrožavanja buduće uspešnosti poslovanja. Kreditna institucija mora takođe biti informisana koji su eventualno drugi elementi imovine van prava na nepokretnostima uključeni u procenjenu vrednost.

2.7 Od procenitelja se očekuje da na adekvatan način analizira utrživost predmeta procene kao i njegovu pogodnost za korišćenje od strane trećih lica. U određenim slučajevima od procenitelja može biti zahtevano da izradi procenu vrednosti nepokretnosti pod pretpostavkom alternativne upotrebe ili u uslovima prinudne prodaje. Ukoliko su prethodno navedene nepokretnosti u procesu izgradnje ili rekonstrukcije, pri čemu je ceo proces finansiran iz pozajmljenih sredstava, potrebno je na adekvatan način oceniti i obrazložiti trenutno stanje i buduća očekivanja u relevantnom segmentu poslovanja kom predmetna nepokretnost pripada (ili će pripadati nakon izgradnje ili rekonstrukcije), relevantne poslovne rizike, vreme za dobijanje svih neophodnih dozvola, kao i vreme za postizanje stabilizovanog nivoa poslovanja.

2.8 Neobnovljiva imovina - Obično se ne koristi kao kolateral za obezbeđenje plasmana.

3. Uobičajena osnova procene vrednosti

Tržišna vrednost, kao glavna osnova procene vrednosti, je detaljno razmotrena u Nacionalnom standardu za procenu vrednosti 1 (NSP 1).

4. Prinudna prodaja

4.1 Od procenitelja može biti zatraženo da pruži mišljenje o vrednosti u situacijama u kojima nepokretnost nije na adekvatan način bila ponuđena na tržištu u procesu prodaje ili u situacijama u kojima je potrebno da hipotetički ograničeni period utrživosti bude obuhvaćen procenom vrednosti.

4.2 Na tržištima u krizi i/ili na tržištima sa niskim obimom aktivnosti, vlasnici možda neće biti voljni prodavci pa će usled toga biti primorani da prihvate cenu koja se smatra nižom od tržišne

vrednosti kao posledicom ograničenja koja su im nametnuta. Ta ograničenja mogu se odnositi na karakteristike nepokretnosti ili na okolnosti u kojima se nalazi vlasnik i moraju se jasno navesti u izveštaju.

4.3 Za procenjene iznose koji su navedeni u izveštaju potrebno je navesti da su rezultat posebnih pretpostavki koje je potrebno pismenim putem naznačiti u uslovima angažovanja. Rezultat procene vrednosti bi trebalo da predstavlja tržišnu vrednost, dobijenu na bazu posebnih pretpostavki. Ishod procene vrednosti će biti validan samo na dan procene vrednosti, usled mogućih promena tržišnih uslova.

4.4 Vrednost predmeta procene u uslovima prinudne prodaje ne predstavlja osnovu vrednosti i kao takva ne bi trebalo da bude korišćena, ukoliko procenitelj nije dobio eksplicitnu instrukciju.

5. Načela najbolje prakse

5.1 Pored standardnih uslova angažovanja, u okviru dogovorenih uslova angažovanja potrebno je eksplicitno ukazati na sledeće:

1) izjava da ne postoji sukob interesa u vezi sa nepokretnošću kreditorovog klijenta, koja je predmet procene vrednosti niti sa klijentom, koji aplicira za finansiranje. U slučajevima kada je postojanje sukoba interesa već identifikovano, potrebno je u uslove angažovanja uvrstiti napomenu u kojoj oblasti je moguće da do konflikta interesa dođe, kao i da je zajmodavac obavešten o postojanju konflikta i da je saglasan da procenitelj nastavi sa izradom procene vrednosti;

2) naznaku da li se radi o internom ili eksternom procenitelju, naznaku da procenitelj poseduje iskustvo, kvalifikacije i stručnost neophodne za izradu procene vrednosti konkretne nepokretnosti, koja se radi za potrebe apliciranja za finansiranje u kreditnoj instituciji;

3) izjava da imenovani procenitelj postupa nezavisno;

4) potvrda da procenitelj poseduje osiguranje od profesionalne odgovornosti, u skladu sa zakonom, kojim može da pokrije naknadu štete za nepokretnost koju procenjuje;

5) ukoliko su strane odredile maksimalni limit u vezi sa potencijalnom odgovornošću procenitelja, potvrda o iznosu tog limita;

6) potvrda da će svi aspekti angažmana biti smatrani poslovnom tajnom;

7) izjava da procenu vrednosti neće izvršiti podizvođač procenitelja; ili ukoliko su delovi ili čitav obim posla oko izrade procene vrednosti ugovoreni sa podizvođačem, potrebno da je za navedeno bude dobijena pismena saglasnost klijenta;

8) potvrda o datumu izveštaja;

9) izjava o tome da li se od procenitelja zahteva da premeri nepokretnost. Ukoliko se navedeno ne zahteva, potrebno je u izveštaju navesti da procenitelj zadržava pravo da izmeni rezultate procene ukoliko naknadna merenja objekta pokažu da se predmetne površine značajno razlikuju od korišćenih.

5.2 Od procenitelja se ne očekuje da daje komentare ili preporuke u vezi periodom trajanja hipoteke ili iznosom plasmana. Ove odluke su isključivo odgovornost kreditora.

5.3 Sledeće standardne i posebne pretpostavke moraju biti uključene u Ugovor o saradnji i izveštaj:

- 1) da će se nakon realizacije kupovine obezbediti ispražnjena nepokretnost; ili, u slučaju investicione nepokretnosti, da će se nastaviti tekući ugovori o zakupu;
- 2) da su za objekte u procesu izgradnje pribavljene sve neophodne dozvole, kao i da je po osnovu istih postupano tj. da se stvarno stanje na terenu poklapa sa stanjem definisanim u dozvoli;
- 3) da u izgradnji samog objekta i pratećih objekata nema ili nije došlo do korišćenja štetnih materijala i opasnih materija;
- 4) da tlo i objekti nisu kontaminirani i da su lišeni materija opasnih po životnu sredinu;
- 5) analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih lica koja mogu uticati na tržišnu vrednost, kao i da ta dokumenta ne sadrže bilo kakve neuobičajene zaključke;
- 6) da rezultat pravne analize sprovedene pre potpisivanja ugovora o kupoprodaji neće pokazati da se nepokretnost ili njeno stanje, upotreba ili nameravana upotreba, mogu smatrati nelegalnim;
- 7) procenitelj zadržava pravo ponovne analize rezultata naznačenih u izveštaju, ukoliko postane svestan postojanja bilo kakvih nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom sprovođenja ograničene inspekcije nepokretnosti.

5.4 Ukoliko se radi o nepokretnosti koja tek treba da se razvije ili je trenutno u izgradnji, procenitelj će, osim ukoliko nisu date drugačije instrukcije, izraditi procenu vrednosti na osnovu posebne pretpostavke da je izgradnja sprovedena na zadovoljavajući način, a u skladu sa dobijenim dozvolama, te da ispunjava sve relevantne zakonske i građevinske zahteve.

5.5 Ukoliko kreditor zahteva da u izveštaju budu navedeni troškovi ponovne gradnje objekta, mora biti informisan da će navedeni iznos predstavljati opštu smernicu i da se može obezbediti isključivo u slučajevima gde je objekat građen korišćenjem savremenih materijala i ukoliko nije zakonom zaštićen ili klasifikovan kao nepokretnost od posebnog istorijskog značaja.

6. Inspekcija i istraživanje

6.1 Nepokretnost mora biti pregledana od strane licenciranog procenitelja ili drugog kompetentnog lica koje radi pod neposrednim nadzorom licenciranog procenitelja.

6.2 Procenitelj je dužan da u izveštaju naznači sve relevantne aspekte nepokretnosti koji utiču na procenu vrednosti ili bi mogle da utiču na buduću prodaju nepokretnosti.

6.3 Lokacija, gabarit i stanje nepokretnosti bi trebalo da budu fotografisani, kako spolja tako i iznutra.

6.4 Ukoliko se prilikom inspekcije nepokretnosti ustanovi da postoje odstupanja koja se direktno odnose na bilo koju pretpostavku navedenu u uslovima angažovanja, ista se moraju navesti u izveštaju o proceni vrednosti i o njima je potrebno izvestiti naručioca procene.

6.5 Bilo koja upotreba nepokretnosti koja ne spada u dozvoljene upotrebe definisane od strane nadležnog organa mora biti naznačena u izveštaju i o njoj treba izvestiti naručioca procene.

6.6 Sve promene gabarita u odnosu na stanje upisano u katastar nepokretnosti moraju biti naznačene u izveštaju i o njima treba obavestiti naručioca procene.

6.7 Ukoliko se prilikom inspekcije nepokretnosti otkrije da su prilikom izgradnje objekta korišćeni štetne i opasne materije, adekvatne napomene o navedenom moraju biti naznačene u izveštaju, zajedno sa preporukom da problem dalje bude istražen.

6.8 Ukoliko tokom inspekcije nepokretnosti posumnja da postoji kontaminacija ili neki drugi oblik nanošenja štete životnoj okolini, procenitelj takvu sumnju treba da zabeleži i da o tome obavesti naručioca procene, uz preporuku za dalju istragu po tom pitanju koju bi trebalo da obave posebni stručni konsultanti ili podugovarači.

6.9 Ukoliko inspekcija nepokretnosti pokaže da postoje skriveni nedostaci koji bi mogli da imaju materijalnog efekta na vrednost nepokretnosti, procenitelj bi te sumnje trebalo da zabeleži i da o tome obavesti naručioca procene, uz preporuku da je potrebna detaljnija istraga. U izuzetnim okolnostima, procenitelj bi mogao da preporuči kreditoru da izveštaj sadrži rezultate koji se neće smatrati konačnim dok se detaljnija istraga ne sprovede.

6.10 Ukoliko se od procenitelja zahteva da proceni iznos troškova ponovne izgradnje, u obzir moraju biti uzeti i trošak rušenja i uređenja terena, zajedno sa troškovima ponovne izgradnje prema postojećem nacrtu, savremenim materijalima, uz korišćenje savremenih tehnika gradnje, prema standardima u skladu sa kojima je postojeći objekat izgrađen i koji su u skladu sa trenutnom zakonskom regulativom.

6.11 Ukoliko kreditna institucija određuje format izveštaja, a procenitelj prilikom posete nepokretnosti uoči pitanja koja bi mogla na značajan način uticati na procenu vrednosti, data pitanja je neophodno uvrstiti u izveštaj, bez obzira na njegov format i strukturu.

6.12 Ukoliko inspekcija nepokretnosti otkrije nedostatke čiji se trošak uklanjanja mora obračunati kako bi procena vrednosti nepokretnosti u postojećem stanju mogla biti sprovedena, procenitelj bi trebalo da obezbedi procenu istih (ukoliko je za istu kvalifikovan) ili da konsultuje stručno lice. Finalizacija procene vrednosti bi trebalo da bude odložena do dostavljanja procene navedenih troškova od strane relevantnog stručnjaka.

6.13 Inspekcija bilo koje krovne površine, površine iznad nadstrešnice ili prostora iznad spuštenih plafona nije obavezna, ali u pojedinim slučajevima može biti od značaja.

6.14 Delovi koji nisu raspoloživi za inspekciju, kao što su prostorije telekomunikacija, prostorije sa opremom za grejanje/hlađenje, laboratorije i druge obezbeđene zone moraju biti jasno naznačene i o njima bi trebalo izvestiti kroz dodatni komentar ukoliko procenitelj smatra da bi

nedostajuća inspekcija stanja takvih površina mogla da utiče na vrednost ili bilo koji pridruženi rizik pri kreditiranju, navodeći razumne razloge za takav dodatni komentar.

6.15 Od procenitelja se ne traži da pomera nameštaj, instalacije, opremu ili mašine niti da podiže podne pokrivače, niti da pregleda delove kao što su jame ili površine ispod podignutog poda. Od procenitelja se traži da zabeleži i izvesti o uticaju koji bi eventualno uklanjanje postojećih elemenata moglo da ima na statičku stabilnost objekta.

6.16 Testiranje osnovnih instalacija nije neophodno, mada se očekuje komentar o starosti, kapacitetu i uslovima u kojima se instalacije nalaze.

6.17 U izveštaju treba navesti glavne karakteristike nepokretnosti, uz napomenu o načinu obračuna površina. U situacijama gde merenje nepokretnosti ne vrši procenitelj ili ukoliko su se ugovorne strane složile da procenitelj ne mora da obavi merenja za potrebe vršenja procene vrednosti, procenitelj bi po mogućnosti trebalo da proveri da li gabarit objekta odgovara pregledu površina dostavljenom od strane klijenta, a za potrebe vršenja procene vrednosti predmetne nepokretnosti. Trebalo bi posebno zabeležiti podatke o sledećem:

- 1) opis lokacije, koji bi obuhvatao i opis konstrukcije, parkinga, pristupne saobraćajnice, eksterne ostave i delove za odlaganje otpada;
- 2) prilaz objektu, kao i dokaz eventualnoj o zabrani prolaza ili o njegovom olakšanom pristupu;
- 3) lokalitet i njegova topografija, uključujući i komentare u vezi sa postojećim vodotokovima u neposrednom okruženju;
- 4) orijentacija i oblik nepokretnosti;
- 5) eventualna oštećenja ili kontaminacija;
- 6) tehnički opis nepokretnosti, ugrađene materijale i materijala za završnu obradu, uz poseban komentar ukoliko je došlo do korišćenja nestandardnih materijala;
- 7) trenutna i potencijalno pravno moguća upotreba predmetne nepokretnosti, sa posebnim komentarom ukoliko procenitelj ima razloga da veruje da bi upotreba mogla da bude ograničena usled zakonske regulative, uslova zakupa ili bilo koje druge pravne radnje koju bi mogla da preduzme treća strana;
- 8) godina izgradnje ili približna godina izgradnje;
- 9) datum i obim izvršenih rekonstrukcija/adaptacija ili izmena;
- 10) bilo kakvo izvršeno/planirano/potrebno renoviranje ili rekonstrukcija, uz naznaku o eventualnom postojanju oštećenju ili kontaminacije;
- 11) preostali ekonomski vek nepokretnosti, uz komentar o eventualnim nadprosečnim troškovima investicionog održavanja, koji bi se mogli očekivati preko uobičajenog troška za održavanje ili renoviranje;

12) sertifikat o energetskim svojstvima objekta;

13) način grejanja nepokretnosti i naznaka o stanju sistema za grejanje. Potrebno je obezbediti poseban komentar ukoliko postoji sumnja da se koriste nezakoniti ili nepoželjni proizvodi;

14) postojanje posebne vrste završnih radova i/ili instalacija;

15) potrebno je izvestiti o stanju objekta, uz preporuku o neophodnosti ulaganja u objekat, ukoliko je to potrebno;

16) komentar o delovima koji nisu pregledani prilikom inspekcije predmeta procene;

17) komentar o određenim defektima bilo na samoj nepokretnosti, bilo u njenoj neposrednoj blizini, a za koje se zna da postoje na toj lokaciji (na primer: poplave, oblasti rudnika, klizišta, crvotočine).

6.18 Ukoliko predmet procene čini deo većeg objekta ili kompleksa objekata, potrebno je navesti i izvestiti o sledećim detaljima:

1) zajedničke prostore, uključujući prostorije za rekreaciju i predviđeni parking;

2) liftovi i stepeništa, uključujući i stanje u kome se nalaze i eventualne potrebu za popravkama;

3) zajedničke ili privatne prostorije za skladištenje, prostorija za odlaganje smeća i prostora za reciklažu;

4) spoljašnja postrojenja, uključujući turbine, grejanje ili druga postrojenja;

5) protivpožarne zone i bezbednosne zone.

6.19 Ukoliko nepokretnost treba da se gradi ili je u procesu izgradnje, potrebno je navesti i izvestiti o sledećim detaljima:

1) ukupan broj nepokretnosti/jedinica/ukupna korisna površina koji će postojati kada se objekat završi;

2) približno vreme potrebno za završetak objekta;

3) putevi i trotoari, uz komentar da li je realistično očekivanje da će za njihovo održavanje biti zadužene javne službe;

4) sistem za odvod otpadnih i površinskih voda, uz komentar da li je realistično očekivanje da će za njihovo održavanje biti zadužene javne službe;

5) otvoreni prostor za rekreaciju i odmor, uz komentar da li je realistično očekivanje da će za njihovo održavanje biti zadužene javne službe;

6) bilo koje obaveze vezane za urbanističke planove, uključujući i sve potencijalne uslove koji su definisane postojećim zakonskim ili urbanističkim uredbama;

7) sva druga pitanja koja bi mogla imati uticaj na procenu vrednosti, pravni status ili na potencijalnu prodaju nepokretnosti.

7. Izveštaj

7.1 Izveštaj treba da bude koncizan i da jasno i pregledno istakne bitne zaključke sprovedene analize i inspekcije nepokretnosti.

7.2 Izveštaj bi trebalo da sadrži informacije o glavnim zadacima angažmana, osnovu procenjene vrednosti, svrhu procene vrednosti, kao i rezultate analize pri čemu je preporučljivo u izveštaju obezbediti detalje o uporedivim nepokretnostima korišćenim prilikom procene vrednosti, kako bi se konačno mišljenje o vrednosti adekvatno argumentovalo.

7.3 Izveštaj mora doneti jasno i nedvosmisleno mišljenje o vrednosti na dan procene vrednosti, i to na dovoljno transparentan način, kojim su obuhvaćeni svi zahtevi definisani u Ugovoru o saradnji kao i sva ključna pitanja vezana za predmet procene.

7.4 Rezultat analize procenitelja, uključujući i zaključno mišljenje o vrednosti, mora predstavljati nezavisan sud, donet bez pritiska naručioca procene ili neke treće strane. U situacijama u kojima je procenitelj izvestio naručioca procene o postojanju sukoba interesa i dobio instrukciju da nastavi sa izradom procene vrednosti, takav konflikt bi trebalo da u samom izveštaju bude naznačen, kao i u uslovima angažovanja.

7.5 Izveštaj ne sme biti dvosmislen, ni na koji način ne sme dovesti u zabludu čitaoca niti sme stvarati lažni utisak. U izveštaju bi trebalo, koliko god je moguće, izbegavati korišćenje onih stručnih i tehničkih termina koje razumno informisani naručilac možda ne bi mogao da razume.

7.6 Ukoliko je tržište na kome se nalazi predmetna nepokretnost neizvesno, a takva okolnost bude važna za procenu vrednosti, procenitelj bi u okviru izveštaja trebalo da prokomentariše razloge i stepen neizvesnosti.

7.7 Ukoliko je tržište za specifičnu vrstu nepokretnosti promenljivo i nestabilno, procenitelj bi trebalo da navede tu činjenicu u izveštaju.

8. Sadržina izveštaja

8.1 Izveštaj bi trebalo da obuhvati sva pitanja koja su obuhvaćena pod tačkom 6, "Inspekcija i istraživanje", iz ove smernice.

8.2 Izveštaj bi trebalo da obuhvati i pregled korisnih površina koje je premerio ili usvojio procenitelj, zajedno sa izjavom ukoliko su ove površine premerene na licu mesta, ili su mere obezbeđene od strane trećeg lica. U drugom slučaju, trebalo bi navesti izvor od kog je pregled površina pribavljen, a procenitelj bi trebalo da naglasi ukoliko postoji nešto što bi moglo da upućuje na potrebu da površine budu proverene.

8.3 Fizički faktori o kojima bi trebalo izvestiti obuhvataju lokaciju i stanje u kome se nepokretnost nalazi, uključujući i opis:

- makro-lokacije, i

- mikro-lokacije, zajedno sa opisima koje se odnose na infrastrukturnu opremljenost i prilaz nepokretnosti.

8.4 Koncizan opis nepokretnosti u pogledu građevinskog dela, ugrađenih instalacija i opreme neophodnih za funkcionisanje i završnih zanatskih radova, uključujući i naznaku o tržišnom segmentu kome nepokretnost pripada.

8.5 Rezime pravnog statusa predmeta procene, uključujući i komentar na status zakupa, postojanju zakupaca/korisnika na celoj ili delovima nepokretnosti, napomena ukoliko je nepokretnost mešovite namene i njena usklađenost sa dozvoljenom i planiranom upotrebom i urbanističkim uslovima.

8.6 Komentar o tržištu na kome se predmetna nepokretnosti nalazi koji bi obuhvatao:

1) činioce koji bi mogli da imaju materijalni uticaj na vrednost ili proces prodaje;

2) činioce koji su povezani sa strukturom i trajanjem predloženog kredita (tamo gde je to poznato);

3) situacije kada tekuća vrednost možda ne može biti održiva usled nestabilnosti tržišta, kratkoročnih smanjenja ponude ili povećanja tražnje, lokacije koja ne bi mogla da održi vrednost u promenljivim ekonomskim ciklusima, kao i bilo koji planirani ili trenutni razvoj koji bi mogao da utiče na stvaranje promena na tržištu; i

4) mogući uticaj širih ekonomskih i društvenih faktora, kao što su zaposlenost, socio-kulturološke potrošačke navike u datom području, infrastruktura javnog prevoza, pravni i politički rizici i procenjeni ekonomski rast.

8.7 Rezime stanja u kome se nepokretnosti nalazi, sa transparentnim komentarima o eventualnim propustima u održavanju, potencijalnim opasnostima koje bi ugrozile nepokretnost, kao i bilo koje drugo pitanje koje bi moglo materijalno da utiče na vrednost ili mogućnost prodaje predmetne nepokretnosti. Prethodno navedeno bi trebalo da obuhvata:

1) pitanja koja nisu toliko bitna na dan inspekcije, ali bi mogla to da postanu ukoliko ne dođe do odgovarajućeg održavanja i popravki;

2) druga pitanja vezana za neadekvatno održavanje ili funkcionalnost, kao i nedostatke koji mogu nastati usled neadekvatnog održavanja, a koji bi mogli ozbiljno da utiču na statičku stabilnost nepokretnosti u budućnosti;

3) sumnja na postojanje određenih strukturalnih oštećenja koja bi zahtevala dalja ispitivanja uz angažovanje stručnog konsultanta za datu oblast;

4) preporuke za podsticanje daljeg ispitivanja ukoliko je verovatno da su prilikom izgradnje objekta korišćeni opasni materijali (azbest, aluminatni cement, itd.);

5) ukoliko za time postoji potreba, preporuka da bi trebalo izvršiti analizu uticaja na životnu sredinu.

8.8 Posebni detalji o ugovorima o osiguranju zgrade, tamo gde to zahteva naručilac procene, uz komentare, ukoliko je to dogovoreno u uslovima angažovanja, o troškovima reaktiviranja osiguranja i adekvatnosti osigurane sume.

8.9 Opis metodologije procene vrednosti i korišćenih analiza, uz elaboraciju o pristupu koji je korišćen za potrebe procene vrednosti nepokretnosti i procesu pribavljanja dovoljno pouzdanih tržišnih podataka, neophodnih da bi se donelo jasno i nedvosmisleno mišljenje o realnoj tržišnoj vrednosti. Ukoliko je nepokretnost nedavno bila prodana ili je njena prodaja ugovorena na otvorenom tržištu i ukoliko je procenitelj svestan ugovorene cene, trebalo bi dati komentare koji objašnjavaju domet do koga je predmetno saznanje uticalo na finalno mišljenje o vrednosti.

8.10 Sve korišćene pretpostavke je potrebno na jasan i transparentan način prikazati u izveštaju o proceni vrednosti.

8.11 Ukoliko je nepokretnost trenutno u fazi renoviranja, trebalo bi izraditi procenu vrednosti nepokretnosti u trenutnom stanju, kao i o vrednosti nepokretnosti posle renoviranja, uz komentare vezane za troškove i opravdanost renoviranja.

8.12 Trebalo bi dati komentar o adekvatnosti nepokretnosti kao sredstva obezbeđenja za plasman kreditora, a na osnovu pretpostavke uobičajenih uslova kreditiranja i trajanja plasmana. Navesti period koji bi se prema mišljenju procenitelja smatrao razumnim za pregovore o prodaji nepokretnost po procenjenoj vrednosti, kao i komentar o bilo kakvim poteškoćama koje bi mogle da nastanu ukoliko realizacija prodaje po procenjenoj vrednosti postane neophodna.

8.13 Mišljenje o vrednosti treba da bude izrađeno na bazi prethodno ugovorene osnove, uz pismenu definicije predmetne osnove navedenu u izveštaju o proceni vrednosti. Izveštaj mora biti potpisan i datiran.

8.14 Ukoliko je to moguće, priložiti uz izveštaj kopiju instrukcije i uslova angažmana.

8.15 Ukoliko se nepokretnost nalazi u zakupu, procenitelj bi trebalo da izvesti o sledećem (tamo gde je to neophodno):

1) detalji o zakupu, uz navođenje perioda isteka zakupa, uključujući i zakup zemljišta, zajedno sa kratkim pregledom osnovnih odredaba ugovora o zakupu uključujući i opis situacije u kojim bi moglo doći do promene u iznosu zakupnine. Ukoliko informacije o tekućem zakupu nisu bile dostupne procenitelju, tu činjenicu je potrebno napomenuti u izveštaju;

2) iznos koji je platio vlasnik ili zakupac, a koji ukazuje da trenutna zakupnina nije zasnovana na tržišnoj zakupnini, uz izveštavanje o bilo kojoj potencijalnoj ili stvarnoj promeni zakupnine nakon revizije zakupnine koja je navedena u ugovoru o zakupu;

3) bilo koja odredba zakupa koja bi mogla da rezultira ranijim završetkom zakupa;

4) postojanje kršenja ugovornih odredaba zakupa, zajedno sa informacijom o postojanju posebnih zahteva ili parničnih postupaka u vezi sa zakupom predmetne nepokretnosti ili drugih nepokretnosti u okviru istog kompleksa;

5) postojanje neuobičajenih restrikcija u vezi sa davanjem nepokretnosti u podzakup;

6) postojanje značajnijeg rizika po zdravlje ili bezbednost, u skladu sa zakonskim odredbama, pravnom regulativom ili klauzulama zakupa.

SMERNICA ZA PROCENU VREDNOSTI 2 (SPV 2)

Procene vrednosti za svrhu finansijskog izveštavanja

1. Uvod - Međunarodni računovodstveni standardi (MRS)/Međunarodni standardi finansijskog izveštavanja (MSFI)

1.1 Ova smernica odnosi se na procene nepokretnosti za svrhu finansijskog izveštavanja u skladu sa Međunarodnim standardima finansijskog izveštavanja (MSFI). Ona ne obuhvata procene za svrhu finansijskog izveštavanja u drugim slučajevima uređenim propisima Republike Srbije u kojima se ne primenjuju MSFI.

1.2 MRS/MSFI koji su primenljivi na nepokretnosti ili sredstva povezana sa nepokretnostima su:

- MRS 2: Zalihe;
- MRS 11: Ugovori o izgradnji;
- MRS 16: Nekretnine, postrojenja i oprema;
- MRS 17: Lizing;
- MRS 40: Investicione nepokretnosti;
- MRS 41: Poljoprivreda;
- MSFI 5: Stalna imovina koja se drži za prodaju i prestanak poslovanja;
- MSFI 6: Istraživanje i procenjivanje mineralnih resursa;
- MSFI 13: Odmeravanje fer vrednosti.

Treba napomenuti da su jedino kompanije koje su javno kotirane na berzi u obavezi da prihvate MSFI knjigovodstvo. One druge mogu, ali ne moraju, prihvatiti MSFI knjigovodstvo - ukoliko ti entiteti ne usvoje MSFI, procenitelji koji se bave njihovom imovinom bi trebalo da se povežu sa njihovim knjigovođama kako bi sledili relevantne nacionalne standarde, zakonodavstvo i regulative.

1.3 Fer vrednost je jedna od dve dozvoljene računovodstvene osnove za nepokretnu imovinu (druga je obračun na bazi troškova). U skladu sa MRS 40, fer vrednost je preporučena osnova za investicione nepokretnosti. Čak i ako entiteti koji podnose izveštaje vrše obračun u skladu sa MRS 16 na osnovu troškova, od njih se traži da obezbede fer vrednost kao dodatak svojim

računovodstvenim izveštajima, ali isto tako, traži se i da se te vrednosti prekontrolišu, ukoliko se smatra da se one značajne razlikuju.

1.4 Ova smernica odnosi se na procenu vrednosti nepokretnosti i prava na nepokretnostima za svrhu finansijskog izveštavanja. U njoj se navode načela na kojima se temelji izrada finansijskih izveštaja i osnovi procene, a pružaju se i uputstva za procenu vrednosti nepokretnosti na osnovu fer vrednosti.

1.5 Ova smernica nema nikakvu primenu u određivanju fer vrednosti u smislu cene koja treba da se utvrdi za transakciju između dve poznate strane, niti kod procenjivanja tržišne vrednosti.

2. Definicija fer vrednosti

2.1 Prema MSFI 13, fer vrednost se definiše na sledeći način:

"Fer vrednost je cena koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja."

2.2 U većini slučajeva tržišna i fer vrednost su međusobno razmenjive, iako se može desiti da te dve vrednosti nisu iste, posebno kada je reč o nepokretnostima sa potencijalom za budući razvoj koji nije pravno dopušten na datum procene vrednosti ili kada je reč o nepokretnostima sa budućom vrednošću.

2.3 Fer vrednost treba da bude cena dobijena pri prodaji imovine na dan odmeravanja. U MSFI 13 se izričito navodi da bi to trebalo da bude "izlazna cena", odnosno neto cena koju će dobiti prodavac, a ne bruto cena koju će platiti kupac. Troškovi transakcije stoga nisu uključeni u fer vrednost. Ako je neophodno, oni se iskazuju odvojeno na drugom mestu u skladu sa pravilima primenljivog Međunarodnog računovodstvenog standarda.

3. Najbolja i najisplativija upotreba

3.1 U MSFI 13 navodi se: "Odmeravanje fer vrednosti nefinansijske imovine uzima u obzir mogućnost tržišnog učesnika da generiše ekonomske koristi najboljim i najisplativijim korišćenjem imovine ili njenom prodajom drugom tržišnom učesniku koji bi najbolje i najisplativije koristio imovinu".

3.2 U MSFI 13 navodi se: "Najbolje i najisplativije korišćenje nefinansijske imovine uzima u obzir korišćenje imovine koje je fizički moguće, pravno dopušteno i finansijski izvodljivo", i "korišćenje koje je fizički moguće uzima u obzir fizičke osobine imovine koje bi tržišni učesnici uzeli u obzir prilikom određivanja cene imovine (na primer, detaljni plan regulacije koji se odnosi na nepokretnost)...".

3.3 MSFI 13 zahteva da entitet koji podnosi izveštaj (a koji je obično naručilac procene) potvrdi da je nepokretnost procenjena na osnovu njene najbolje i najisplativije upotrebe. Da bi entitet koji podnosi izveštaj mogao da iznese ovakvu tvrdnju, potrebno je da procenitelj u svom izveštaju navede da je nepokretnost procenio na osnovu njene najbolje i najisplativije upotrebe. U većini slučajeva to neće predstavljati nikakav problem za procenitelja, s obzirom da je veliki deo nepokretnosti već u najboljoj i najisplativijoj upotrebi, posebno kada su u pitanju investicione nepokretnosti. U drugim slučajevima, moguće je predvideti upotrebe koje bi dale veću vrednost nepokretnosti, ali ukoliko nijedna od tih drugih upotreba ne zadovoljava tri uslova:

fizički moguća, pravno dopuštena i finansijski izvodljiva, onda bi se moglo smatrati da je trenutna upotreba nepokretnosti ujedno i najbolja i najisplativija. Ukoliko procenitelj nije vršio procenu vrednosti nepokretnosti na osnovu njene najbolje i najisplativije upotrebe, onda to treba da navede, kao i da obrazloži zašto to nije uradio. Entitet koji podnosi izveštaj bi onda mogao da takvu informaciju uvrsti u svoj izveštaj.

4. Hijerarhija fer vrednosti

4.1. MSFI 13 se odnosi na pojam "hijerarhija fer vrednosti" koja omogućava čitaocima finansijskih izveštaja da razumeju u kojoj meri je procenjena vrednost bazirana na jasno izvedenim dokazima ili je, sa druge strane, izvedena iz drugih metoda.

4.2. U MSFI 13 navodi da će "tehnikе procene vrednosti" "omogućiti optimalno korišćenje relevantnih izvedenih inputa (ulaznih podataka) i da se na najmanju moguću meru svede korišćenje pretpostavljenih inputa". "Pretpostavljeni inputi se koriste u slučaju da relevantni izvedeni inputi nisu dostupni".

4.3. Izvedeni inputi su "Inputi koji su razvijeni korišćenjem tržišnih podataka, kao što su javno dostupne informacije o transakcijama (...) koji odražavaju pretpostavke koje tržišni učesnici mogu da koriste...".

4.4. Pretpostavljeni inputi su "Inputi za koje tržišni podaci nisu dostupni i koji su razvijeni korišćenjem najboljih dostupnih informacija o pretpostavkama koje bi tržišni učesnici koristili".

4.5. Koncept hijerarhije fer vrednosti u MSFI 13 se primenjuje na pretpostavke korišćene ili prihvaćene u okviru procene vrednosti, a ne na metode procene vrednosti. Predmetne pretpostavke su kategorizovane prema nivoima 1, 2 i 3:

- Pretpostavke nivoa 1 su nekorigovane kotirane cene na aktivnim tržištima za stavke koje su identične nepokretnosti koje se procenjuje;
- Pretpostavke nivoa 2 su druge vrste inputa koji ne spadaju u kotirane cene na tržištima obuhvaćene inputima nivoa 1, a koje su izvedene, bilo direktno bilo indirektno;
- Pretpostavke nivoa 3 su pretpostavljeni inputi. Procenitelj razvija pretpostavljene inpute korišćenjem najboljih raspoloživih informacija u datim okolnostima, koje bi mogle da obuhvate podatke koje se odnose na interne podatke procenitelja, uzimajući u obzir sve informacije o pretpostavkama tržišnih učesnika koje su raspoložive.

4.6. Nakon kategorizacije inputa, mera fer vrednosti (tj. procena vrednosti) će konačno biti klasifikovana kao nivo 1, 2 ili 3, a u skladu sa klasifikacijom usvojenih inputa. Konačna klasifikacija će zavisiti od prirode inputa korišćenih u svakom pojedinačnom slučaju. Ako su inputi uzimani iz različitih nivoa, procena fer vrednosti će biti kategorizovana na najnižem mogućem nivou koji je od značaja. Tako će procena vrednosti koja sadrži značajne inpute iz nivoa 3 biti klasifikovana kao nivo 3.

4.7. Klasifikacija procenjene vrednosti kao nivoa 3, a ne nivoa 2, na primer, ne sugeriše da je sama procena vrednosti nižeg ili lošijeg kvaliteta. Razlika između nivoa 2 i nivoa 3 bi trebalo da čitaocu finansijskog izveštaja ukaže na prirodu korišćenih inputa, pre nego što bi na neki način mogla da bude merilo kvaliteta procene vrednosti.

4.8. Na sličan način, klasifikovanje procenjene fer vrednosti na nivou 3 ne implicira ni na koji način da je nepokretnost manje likvidna od drugih nepokretnosti.

5. Značaj hijerarhije fer vrednosti za zahteve finansijskog izveštavanja

5.1 Bez obzira na hijerarhiju procene vrednosti, kompanija mora da uključi u svoje izveštaje opis usvojenih tehnika procene vrednosti i korišćenih inputa, kao i informacije u vezi sa promenama u tehnikama procene, kao i razloge vršenja takvih promena.

5.2 Ukoliko je mera fer vrednosti klasifikovana kao nivo 3, izveštaj bi trebalo da obuhvati i nekoliko dodatnih zahteva, kao što su:

- Kvantitativne informacije o značajnim pretpostavljenim inputima koji su se koristili u proceni fer vrednosti ukoliko su oni raspoloživi;
- Opisi procesa procene vrednosti, politike i procedura procene;
- Narativni opis osetljivosti procenjene fer vrednosti na značajne promene u pretpostavljenim inputima.

Od procenitelja se stoga može zahtevati da pruži informacije potrebne naručiocu procene da ispuni gore navedene zahteve.

5.3 MSFI 13 priznaje tri tehnike procene vrednosti: Pristup poređenja tržišnih transakcija (komparativni pristup), pristup troškova zamene (troškovni pristup) i prinosni pristup. Pristup poređenja tržišnih transakcija se koristi u slučajevima u kojima su dostupne tržišne cene. Prinosni pristup primenjuje se u slučajevima u kojima su direktno dostupni novčani tokovi (npr. diskontovani novčani tok). Troškovni pristup koristi se u slučajevima u kojima ne postoje uporedive tržišne cene, u slučajevima gde cene moraju biti usklađene ili u slučaju da nepokretnost direktno ne stvara prihod (npr. trošak zamene). U pojedinim okolnostima samo jedna tehnika procene vrednosti će biti odgovorajuća, dok će u drugim situacijama biti prikladnije koristiti više tehnika.

5.4 Treba odabrati tehniku procene koja je najprikladnija u datim okolnostima i za čiju primenu postoji dovoljan obim podataka na osnovu kojih se može na pouzdan način proceniti fer vrednost, i pri čemu bi trebalo maksimalno iskoristiti relevantne inpute izvedene iz tržišnih podataka, a minimalno koristiti pretpostavljene inpute.

5.5 Iako je zahtev za izražavanjem fer vrednosti u principu ispunjena usvajanjem tržišne vrednosti (NSP 1), fer vrednost i tržišna vrednost nisu sinonimi, posebno u okolnostima kada se tržišna vrednost ne može jasno identifikovati ili kada se specifične karakteristike nepokretnosti prenose u specifičnu vrednost za zainteresovanu stranu. Procenitelj bi trebalo posebnu pažnju da obrati na slučajeve kada tržišna vrednost može sadržati elemente optimizma tj. kada su tržišni učesnici spremni da plate veću cenu od normalno tržišno procenjene jer, na primer, smatraju da će u nekom budućem trenutku biti doneta planska dokumenta na osnovu kojih će moći da dobiju dozvolu za profitabilniji način upotrebe nepokretnosti. Iako definicija tržišne vrednosti u NSP 1 dozvoljava da se takva vrednost uzme u obzir, u slučaju nepostojanja informacija o budućem stanju planske dokumentacije za predmetnu lokaciju, potencijalna buduća upotreba možda neće proći "pravno dozvoljeni" test iz MSFI 13, a koji se tiče najboljeg i najisplativijeg korišćenja. U tom slučaju će fer vrednost biti niža od tržišne vrednosti. U slučaju

kada procenitelj izabere da proceni fer vrednost značajno niže od tržišne vrednosti, preporučuje se da naglasi tu činjenicu naručiocu procene i da objasni razlog postojanja ove razlike.

5.6 Preporučljivo je da procenitelj u početnoj fazi izrade procene vrednosti dobije potvrdu o zahtevima izveštavanja klijenta, a po mogućstvu i pre nego što se finalno ugovori angažman. Izveštajni zahtevi svakako će se razlikovati prema prirodi nepokretnosti koja se procenjuje, njenoj geografskoj lokaciji i drugim činiocima. Što je raznovrsniji portfolio nepokretnosti, to je verovatnije da će se zahtevati veći obim detalja.

6. Preraspodela vrednosti između zemljišta i objekata

6.1 Raspodela procenjene vrednosti na zemljište i objekte koji se nalaze na zemljištu može biti zahtevana, kako bi se sprovedo ispravno knjiženje amortizacije, koja predstavlja izuzetno bitnu stavku u procesu pripreme finansijskih izveštaja. Ovaj tehnički zadatak trebalo bi razlikovati od samog procesa procene vrednosti nepokretnosti. Kada se od procenitelja zahteva da preraspodeli vrednost nepokretnosti na vrednost zemljišta i vrednost objekata i izvršenih radova na zemljištu, predmetna alokacija se može izvršiti odbijanjem od procenjene vrednosti čitave nepokretnosti, na način na koji će biti izražena i vrednost infrastrukturnih radova na zemljištu, kao i vrednost zemljišta u skladu sa njegovom trenutnom upotrebom, a na dan procene vrednosti.

6.2 U odsustvu uporedivih transakcija koje se odnose na zemljište, procenitelj do vrednosti zemljišta može doći primenom rezidualne metodologije.

7. Odredbe o izveštavanju

Procene vrednosti izrađene za potrebe finansijskog izveštavanja moraju biti jasno prezentovane i moraju sadržati najmanje sledeće informacije:

- Instrukcije, datum i svrhu procene vrednosti;
- Osnova procene vrednosti, uključujući vrstu i definiciju vrednosti;
- Vlasništvo nepokretnosti i njena klasifikacija u okviru aktive preduzeća;
- Identifikaciju nepokretnosti i njenu lokaciju;
- Datum i obuhvat inspekcije nepokretnosti;
- Regulatorni okvir;
- Posebne pretpostavke i ograničavajuće okolnosti;
- Postrojenja, mašine i opremu;
- Primenjene metode procene vrednosti;
- Druga pitanja koja su relevantna za procenu vrednosti;

- Izjava o usaglašenosti sa Nacionalnim standardima za procenu vrednosti.

KODEKS ETIKE I PRAVILA PROFESIONALNOG PONAŠANJA PROCENITELJA

1. Uvod

1.1 Naručilac procene očekuje da procenu izradi profesionalni i kvalifikovani licencirani procenitelj koji postupa:

- u skladu sa propisanim kodeksom profesionalnog ponašanja;

- uz poštovanje etičkih normi;

- transparentno u pogledu sprovođenja svih aspekata proceniteljskog zadatka, od njenog utvrđivanja pa sve do okončanja zadatka. Između ostalog, pod ovim se podrazumeva pružanje detaljnih uslova angažovanja u kojima se navode pretpostavke načinjene pri proceni i potvrđuje da ne postoji sukob interesa.

1.2 Procenitelj je dužan da se u svakom smislu pridržava najviših standarda poštenja i integriteta i da svoje poslove obavlja tako da ne prouzrokuje štetu naručiocu procene, javnosti, profesiji ili akreditovanom strukovnom udruženju procenitelja čiji je član. Svi licencirani procenitelji i njihova akreditovana strukovna udruženja dužna su da se strogo pridržavaju kodeksa etike.

1.3 Kodeks etike obuhvata ličnu odgovornost, korporativnu odgovornost i odgovornost prema profesiji. Osnovne vrednosti na kojima se temelji Kodeks jesu poštenje, odgovarajuće profesionalno poštovanje drugih lica i standarda, odgovornost i pouzdanost. Osnovni uslovi Kodeksa su postupanje sa integritetom, obelodanjivanje ličnih interesa i stalno stručno usavršavanje. Ovi profesionalni standardi podrazumevaju uspostavljanje ravnoteže između transparentnosti, otvorenosti, zaštite poverljivih podataka naručilaca procene i komunikacije sa naručiocima procene, drugim zainteresovanim licima i svim drugim licima prema kojima je procenitelj u obavezi da postupa sa dužnom pažnjom.

2. Kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja

1) Procenitelj je dužan da se prilikom izrade procene vrednosti nepokretnosti i povezanih aktivnosti pridržava svih važećih zakona i propisa Republike Srbije.

2) Procenitelj je dužan da postupa sa integritetom i da se u svemu ponaša dostojno poverenja koje mu ukazuju kolege, zaposleni, naručioci procene i sva druga lica prema kojima je procenitelj u obavezi da postupa sa dužnom pažnjom.

3) Procenitelj mora da održava nivo profesionalnog znanja i tehničke veštine koji odgovaraju zakonskim, regulatornim, i ugovornim očekivanjima i uslovima propisanim zakonima i propisima Republike Srbije. Procenitelj ne treba da prihvata zadatke koji prevazilaze nivo njegove stručnosti.

- 4) Procenitelj koji u toku svog rada dođe u posed poverljivih informacija ne sme da koristi te informacije niti da ih obelodanjuje trećim licima u cilju sticanja koristi za sebe ili druge.
- 5) Uslovi svakog proceniteljskog zadatka moraju biti saopšteni naručiocu procene u pisanom obliku pre nego što se dostavi izveštaj o proceni vrednosti.
- 6) Procenitelj ne sme da ponudi, obeća, zatraži ili prihvati korist ili mito, u suprotnosti sa etičkim pravilima, u cilju sticanja, zadržavanja ili obezbeđenja poslovnih aktivnosti ili drugih pogodnosti.
- 7) Procenitelj ne sme da prihvati, bilo neposredno bilo posredno, rabat, naknadu, proviziju, popust ili drugu novčanu ili nenovčanu korist za koju bi se moglo razumno smatrati da predstavlja sukob interesa sa naručiocem procene ili poslodavcem, osim ako prethodno o toj aktivnosti ili mogućem sukobu interesa ne izvesti naručioca procene ili poslodavca u pismenom obliku i ako se naručilac procene ili poslodavac izričito ne saglase sa tom aktivnošću. Ukoliko bi ta aktivnost dovela do sukoba interesa između poslodavca i naručioca procene, interesi naručioca procene imaju prednost.
- 8) Procenitelj je dužan da prilikom izrade procene vrednosti nepokretnosti i ostalih povezanih aktivnosti poštuje poverljivost informacija primljenih od naručioca procene.
- 9) Procenitelj ne sme da prihvati zadatak koji podrazumeva izveštavanje o unapred utvrđenim mišljenjima i zaključcima.
- 10) Procenitelj ne sme da prihvati zadatak koji podrazumeva pretpostavljene hipotetičke uslove čije je ostvarenje u razumnom vremenskom periodu malo verovatno.
- 11) Iznos naknade za rad procenitelja ne sme da zavisi od unapred utvrđenog ishoda procene, odnosno unapred definisanih saveta.
- 12) Procenitelj treba da odbije instrukcije u slučaju da okolnosti negativno utiču na adekvatno ispitivanje činjenica, kvalitet rada i izradu procene u razumnom vremenskom roku.
- 13) Tamo gde je to prikladno, procenitelj u svom izveštaju o proceni vrednosti treba da napomene da je ukupan iznos naknada koje je bio dužan da plati naručilac izveštaja o proceni vrednosti tokom prethodne godine činio više od 10 odsto ukupnog prihoda tog pojedinačnog procenitelja ili društva, ako je procenitelj zaposlen u društvu.

Član 4

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".