



Predavanje u okviru osnovne obuke za procenitelje vrednosti

Naziv predavanja:

Međunarodni i evropski standardi za procenu vrednosti nepokretnosti, definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

Predavač: Miroslav Milanović
 licencirani procenitelj
 miroslav.milanovic@gmail.com



UVOD

Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima ponašanja licenciranog procenitelja je baziran 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), što piše na samom početku, u članu 2.

Pomenuti međunarodni standardi su:

- EVS – European Valuation Standards
- RICS – Global Standards
- IVS – International Valuation Standards

S obzirom da je Srbija evropska država koja teži učlanjenju u EU i da taj postupak podrazumeva harmonizaciju propisa sa EU regulativom, najviše pažnje ćemo posvetiti EVS standardima.

EVS predstavljaju deo zakonodavstva EU. Više reči o tome će biti nešto kasnije.

UVOD

- Pravilnik o NS predstavlja osnov za profesionalno postupanje licenciranih procenitelja. Postoje i drugi propisi koje treba poznavati i pridržavati ih se. Nacionalni standardi su najvažniji.
- Nećemo ulaziti u suštinu Nacionalnih standarda, pošto će oni biti obrađeni u sledećem terminu.
- Nekoliko napomena u vezi samog predavanja:
 - formalni sadržaj i format skripte,
 - dužina predavanja je oko 2 i po sata,
 - praktična vrednost:
 - dopuna i pojašnjenje NS i uvod u sledeće predavanje,
 - elementi koji ne postoje u Nacionalnim standardima, a mogu da budu uvedeni u budućnosti razvojem tržišta usluga,
 - praktične smernice kod procene vrednosti i izrade izveštaja,
 - informacije koje mogu da se pojave na ispitu.

UVOD

- Otkud Nacionalni standardi?
- Kakva je situacija bila pre uvođenja NS?
- Pre usvajanja Zakona o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (januar 2017.), procene su obavljali sudski veštaci, imenovani od strane Ministarstva pravde.
- U Srbiji nije postojala potpuna i sistematizovana infrastruktura za kvalitetno i pouzdano vrednovanje nepokretnosti.
- Sve državne institucije vrše procenu vrednosti primenom formula, koja je na taj način određena, a ne procenjena.
- Njihovom primenom se dobijaju vrednosti koje ne odgovaraju realnom stanju.
- Nekretnine su najviše zastupljene u sredstvima obezbeđenja banaka. Adekvatnost procena direktno utiče na rizik u sektoru.

UVOD

- Srbija je u januaru 2015. godine počela pregovore o pristupanju EU. Poglavlje 9 (Finansijske usluge) obuhvata Direktivu o hipotekarnim kreditima.
- Direktivom se jasno utvrđuje odgovornost svake države da izradi pouzdane nacionalne standarde zasnovane na međunarodno priznatim standardima procene i da obezbedi stručnost i odgovarajuće obrazovanje procenitelja.
- Ova direktiva je rezultat napora da se stvore ujednačena pravila vezana za tržište nepokretnosti, imajući u vidu poslednju finansijsku krizu i gubitak poverenja u finansijski sektor.

TEGoVA: The European Group of Valuer's Association, odnosno Evropski savez udruženja procenitelja.

- Predstavlja vodeću grupaciju evropskih udruženja koja se bave procenama vrednosti nepokretnosti. Nastala je 1997. kao naslednik EUROVAL grupacije (European Valuers).
- Tegova predstavlja 72 udruženja procenitelja vrednosti nepokretnosti iz 38 zemalja, sa preko 70.000 članova i predstavlja jedinstven glas u vezi poslova procene ka evropskim zakonodavcima i upravnim telima.

- Cilj: stvaranje usklađenih, harmonizovanih, standarda, za potrebe: procene vrednosti, edukaciju, korporativno upravljanje i etiku individualnih procenitelja.
- Tegova ima tri kategorije članstva:
 1. udruženja koja predstavljaju procenitelje iz EU,
 2. udruženja koja predstavljaju procenitelje van EU i
 3. udruženja koja se primaju po izuzetku.
- Članovi su udruženja procenitelja iz evropskih zemalja, bez obzira da li su u EU ili ne i udruženja van Evrope, o čijem članstvu se odlučuje pojedinačno (trenutno su po tom osnovu primljena udruženja iz UAE i SAD).

TEGoVA

- Procenitelji, kao pojedinci, ne mogu da budu članovi Tegova grupe.
- Grupacija predstavlja neprofitnu organizaciju. Sedište je u Briselu, pod belgijskom jurisdikcijom.
- Udruženja koja su članovi organizacije Tegova mogu da izdaju REV licencu pod strogo definisanim uslovima. REV: Recognized European Valuer. Licenca omogućuje rad u jurisdikcijama koje je priznaju, a to su sve zemlje EU i one koje priznaju to zvanje. Ovde nećemo detaljnije govoriti o uslovima za njeno sticanje.

RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors, odnosno Kraljevska organizacija stručnjaka.

- Osnovana 1868. sa sedištem u Londonu (UK).
- Članstvo je individualno, broj članova je oko 125 000.
- Udruženje profesionalaca iz više oblasti, ne samo procenitelja: kontrola u građevinarstvu (protivpožarna kontrola, inspekcije, usklađenost sa regulativom); inspekcija i premer u građevinarstvu; gradnja; razrešavanje sukoba, medijacija u oblasti imovine, zemljišta i gradnje; sektor nepokretnosti - Real Estate (Property i Facility Menadžment, geometarski radovi, izgradnja, merenje, komercijalne i rezidencijalne nepokretnosti).

IVSC: The International Valuation Standards Council, odnosno Međunarodni komitet za standarde procene vrednosti.

- Osnovano je 1981. u Americi, a operativno sedište je u Londonu.
- Članovi su organizacije, ne pojedinci.
- Nefitna organizacija, bavi se izradom međunarodnih standarda procene vrednosti i odgovarajućih tehničkih preporuka i podstiče i omogućuje zajednički rad svojim članovima.

Ciljevi:

- uspostavljanje kvalitetnih internacionalnih standarda koji obezbeđuju konzistentnost, transparentnost i pouzdanost u procene vrednosti i usvajanje standarda i profesionalnog ponašanja procenitelja.
- IVSC se bavi i komercijalnim aktivnostima, kao što su pružanje obuke iz IVS standarda, konsultantske usluge članstvu i izdavaštvo (materijal koji nije obuhvaćen samim standardima, a odnosi se na tumačenja i odgovore na pitanja vezana za standarde, što predstavlja savete koji se naplaćuju).

Članstvo:

- udruženja procenitelja,
 - korporacije i finansijske organizacije (koje imaju interes u oblasti: advokatske kancelarije, konsultantske kuće, knjigovodstvene firme, banke, fondovi i sl.),
 - regulaciona tela,
 - internacionalna tela,
 - akademske institucije.
- Članstvo broji oko 130 organizacija širom sveta. Finansijski princip funkcionisanja IVSC je na bazi članarine i sponzorstva.

TEGoVA standardi

- Tegova standardi se objavljuju u takozvanoj Plavoj knjizi, Blue book. Aktuelno je osmo izdanje iz 2016.
- Sadrže: EVS (European Valuation Standards – obavezni su), EVGN (European Valuation Guidance Notes, Napomene uz smernice evropskih procena vrednosti – preporuke) i EC (European Codes, Kodovi ponašanja i merenja).

Pet EVS standarda koji su **OBAVEZNI**:

1. Tržišna vrednost
2. Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti
3. Kvalifikovani procenitelj
4. Proces procene
5. Izveštaj o proceni

- Novo izdanje standarda je doneto 2016., u uslovima istovremene finansijske i ekonomske krize u EU. Ključni događaj za profesiju procenitelja u EU je bio član o proceni vrednosti nepokretnosti u Direktivi o hipotekarnim kreditima (objašnjenje: direktive propisuju ciljeve koje sve članice EU moraju da ostvare, s tim da postoji sloboda u njihovom postizanju).
- Taj član je uveo EVS u EU zakonodavstvo, kao međunarodno priznate standarde procene vrednosti i obrazac za proceniteljske standarde zemalja članica. To je učinjeno kao priznanje značaja proceniteljske delatnosti za sigurnost kako finansijskog, tako i tržišta nepokretnosti, kao i za zaštitu potrošača.

- Najvažniji pojedinačni događaj koji je doveo do toga je bila odluka Evropske Centralne Banke (ECB) da podrže rad banaka kako bi se izbegao kolaps sistema. Ključ je bila ocena kvaliteta sredstava (AQR – Asset Quality Review) pomoću koje se merila solidnost banaka u Evrozoni.
- Deo 5 priručnika za ocenu se odnosio na jemstva/kolaterale i procene vrednosti nepokretnosti gde su EVS standardi dobili primat u odnosu na sve ostale standarde i tako postali deo EU zakonodavstva.

EVS 1 – Tržišna vrednost

EVS 1: Tržišna vrednost

- Definicija tržišne vrednosti u potpunosti odgovara onoj koju možete pronaći u Pravilniku o Nacionalnim standardima. U posebnom segmentu predavanja ćemo se detaljnije osvrnuti na definicije i tumačenje tržišne vrednosti.

EVS 2 - Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti

EVS 2: Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti

- U nekim situacijama procena na osnovu tržišne vrednosti nije u potpunosti adekvatna.
- Osnovne definicije i pojmovi se mogu pronaći u NS.
- Obraduje se sledeće: šta je osnova vrednosti, razlika osnove vrednosti i metoda i tehnika, kako postupiti kada nijedna od priznatih osnova vrednosti nije odgovarajuća za ispunjenje zadatka naručioca, navođenje pretpostavki i specijalnih pretpostavki, definicija fer vrednosti (fer vrednost nepokretnosti, fer zakupnina, fer vrednost za finansijsko izveštavanje),

EVS 2 - Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti

- ... specijalna vrednost (u NS se navodi kao specifična, kako se ne bi pomešala sa specijalnim pretpostavkama), sinergetska vrednost (u nekim državama se naziva bračna vrednost, nema veze sa stvarnim brakom i odnosi se na razliku u vrednosti nepokretnosti u zavisnosti od dužine takozvanog dugoročnog zakupa - leasehold), investiciona vrednost.

EVS 2 - Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti

Neki od pojmova i definicija koji se, opravdano, ne nalaze u Nacionalnim standardima, što ne znači da neće biti uključeni u budućnosti:

- Vrednost hipotekarne pozajmice,
- Osiguravajuća vrednost,
- Vrednost za potrebe lokalnog i nacionalnog poreza i
- Vrednost prinudnog otkupa nepokretnosti ili kompenzacije.

EVS 2 - Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti

Vrednost hipotekarne pozajmice:

- Vrednost nepokretne imovine se određuje razboritom ocenom buduće utrživosti nepokretnosti uzimajući u obzir aspekte dugoročne održivosti nepokretnosti, normalne i lokalne tržišne uslove, trenutno korišćenje i odgovarajuće alternativne upotrebe nepokretnosti.
- Vrednost hipotekarne pozajmice je priznata regulativom EU (CRR Capital Requirements Regulation) kao osnova vrednosti za izračunavanje ponderisanog rizika izloženosti hipotekarnih kredita kreditnih institucija. CRR priznaje nekretnine kao sredstvo obezbeđenja odnosno kolateral manjeg rizika koji umanjuje kapitalne zahteve, odnosno obavezne likvidne rezerve banaka. CRR uslovljava da: "za nepokretnost kao kolateral/jemstvo, kolateral mora da bude procenjen od strane nezavisnog procenitelja po tržišnoj vrednosti ili ispod tržišne vrednosti". CRR ostavlja mogućnost zemljama članicama, koje imaju rigorozno zakonodavstvo u vezi procene tržišne vrednosti, da se nekretnine procenjuju od strane nezavisnih procenitelja po vrednosti hipotekarne pozajmice. Razlog leži u definiciji hipotekarne pozajmice koja se odnosi na faktore koji se odnose na budućnost, dok je tržišna vrednost univerzalno prihvaćena kao nešto što tržište prepoznaje u sadašnjem trenutku.

EVS 2 - Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti

Osiguravajuća vrednost:

- Osiguravajuća vrednost nepokretnosti predstavlja sumu koja je iskazana ugovorom o osiguranju primenjivim na tu nepokretnost kao odgovornost osiguravajuće kuće, u slučaju oštećenja ili finansijskog gubitka uzrokovanog rizicima koji su navedeni u ugovoru o osiguranju na predmetnoj nepokretnosti. Kada procenitelj dobije instrukcije da obezbedi osiguravajuću vrednost, on/ona mora da odredi iznos koji obezbeđuje adekvatno pokriće osiguranja za imovinu.
- Kod nas se, za tu svrhu, najčešće koristi građevinska vrednost, koju procenitelj određuje na osnovu više faktora, kao što su: vrednost građevinskih radova, vrednost projektovanja, troškovi dozvola, itd., pri čemu je obavezno odrediti amortizaciju nepokretnosti. Određivanje građevinske vrednosti se koristi kod procena vrednosti za potrebe obezbeđivanja kredita pokrivenog hipotekom, pošto je kod takvih kredita obavezno sklapanje polise osiguranja u korist banke poverioca (vinkulirana polisa osiguranja).

EVS 2 - Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti

Vrednost za potrebe lokalnog i nacionalnog poreza:

- U nekim zemljama nepokretnosti se koriste kao osnova za ubiranje lokalnih ili poreza na državnom nivou. Porezi su jednokratni (porez na prenos ili porez na nasleđe) ili ponavljajući (svake godine – porez na imovinu). EU regulativa je ostavila zemljama članicama da same definišu ovu oblast, zbog razlika u zakonodavstvima.

EVS 2 - Procene koje se ne baziraju na tržišnoj vrednosti

Vrednost prinudnog otkupa ili kompenzacije:

- Kod otuđenja nepokretne imovine od strane državnih ili institucija lokalne samouprave za potrebe javnog interesa (putevi, pitanja urbanizma), vlasnici, odnosno korisnici nepokretnosti dobijaju odgovarajuće plaćanje odnosno kompenzaciju. Mada se kompenzacija, obično, bazira na tržišnoj vrednosti, EU je ostavila mogućnost da se taj princip izmeni nacionalnim ili lokalnim propisima i pravnim presedanima.

EVS 3 –Kvalifikovani procenitelj

Kvalifikovani procenitelj:

- "Kvalifikovani procenitelj je lice koje obavlja procenu vrednosti nepokretnosti u skladu sa EVS. Procenitelji moraju, svo vreme, da se drže najviših standarda poštenja i integriteta i da sprovode svoje aktivnosti na način koji ne šteti njihovim klijentima, javnosti, profesiji ili strukovnom udruženju". Kao što prepoznajete, ovo je jedna od definicija iz Kodeksa etike i pravila profesionalnog ponašanja procenitelja.
- "Procenitelj mora da bude u mogućnosti da demonstrira profesionalne veštine, znanje, marljivost i etičko ponašanje u skladu sa tipom i obimom procene vrednosti i mora da obelodani bilo koji faktor koji bi mogao da dovede u sumnju objektivnost procene. Svaka procena mora da obezbedi informisano i nezavisno mišljenje o vrednosti podržano priznatom osnovom ili osnovama vrednosti".

EVS 3 –Kvalifikovani procenitelj

- Zašto je potrebno definisati ko je kvalifikovani procenitelj? Da bi klijent mogao da se osloni na procenu vrednosti, potrebno je da bude profesionalno urađena od strane kvalifikovanog, kompetentnog, iskusnog i objektivnog procenitelja.
- Mada regulativa predviđa da procenitelj mora da ispuni neke uslove, kako bi se smatralo da je u mogućnosti da pruži objektivno i nezavisno mišljenje, regulativa ne propisuje neke posebne kriterijume za većinu procena vrednosti. Stoga je na procenitelju da sam oceni da poseduje neophodne veštine, znanje, kompetentnost i nezavisnost za svaki proceniteljski zadatak ponaosob. Takođe, odgovornost je na procenitelju da pruži uveravanja da je svestan potencijalnog konflikta interesa i da može da ispuni kriterijume nezavisnosti.

EVS 3 –Kvalifikovani procenitelj

EVS definiše procenitelja kao osobu koja je nadležna za pripremu i nadzor procena i snosi odgovornost za procene za finansijsko izveštavanje i druge zvanične svrhe, koja ima dobru reputaciju i koja mora da ima:

- drugi stepen visokog obrazovanja (post graduate diploma),
- priznati akademski ili stručni sertifikat o obrazovanju relevantan za procene vrednosti nepokretnosti koji ispunjava minimum zahteva TEGoVA i najmanje dve godine profesionalnog iskustva u proceni vrednosti nepokretnosti ili dugoročno profesionalno iskustvo.

EVS 3 –Kvalifikovani procenitelj

Procenitelj je kompetentan ako može da pokaže:

- da ima dovoljno iskustvo u proceni nepokretnosti za lokaciju i tip nepokretnosti koja se procenjuje ili ako je obelodanio klijentu nedostatak iskustva pre prihvatanja zadatka i obećao da će obezbediti odgovarajuću asistenciju kompetentne i obaveštene osobe,
- da ima nacionalnu licencu i da je član profesionalnog udruženja u skladu sa lokalnim propisima,
- da postupao u skladu sa svim pravnim, zakonskim (regulativa), etičkim i ugovornim obavezama vezanim za procenu,
- da će u svako doba da održi najviši standard poštenja i integriteta (na način da ne pričinjava štetu naručiocu, javnosti i profesionalnom udruženju),
- da ima polisu osiguranja od profesionalne odgovornosti u skladu sa proceniteljskim poslom koji obavlja i
- da održava i unapređuje svoje profesionalno znanje kroz relevantne programe i kontinuirano obrazovanje.

ISO sertifikacija:

- Ovaj standard propisuje i uslove za sticanje ISO 17024 sertifikata za sertifikaciju osoba, koje zahtevaju neka nacionalna zakonodavstva. Standard, kao i drugi ISO standardi, se ne bavi profesijom, već ocenjuje usaglašenost za zahtevima profesije.

Generalna ocena je da procenitelji moraju da se pobrinu da ispune uslove koji se odnose na znanje, kompetentnost i nezavisnost. Takođe, procenitelj od koga se traži da prihvati neki zadatak mora da sprovede preliminarno istraživanje kako bi saznao prirodu zadatka i svrhu procene, pri čemu svi detalji zahtevanog zadatka moraju da budu ugovoreni pismenim putem kroz Uslove angažovanja.

EVS 3 –Kvalifikovani procenitelj

EU definicija: Procenitelj je osoba dobre reputacije

- koja ima odgovarajući stepen spreme priznatog obrazovnog centra ili ekvivalentnu akademsku kvalifikaciju i
- koja ima odgovarajuće iskustvo i koja je kompetentna za procenu zemljišta i zgrada na lokaciji i iz kategorije nepokretnosti koja se procenjuje.

Ukoliko zemlja članica nema odgovarajuću akademsku kvalifikaciju za profesiju, procenitelj treba

- da bude član priznatog profesionalnog tela koje se bavi procenama (udruženja) i da je priznat kao stručnjak od strane suda ili nekog autoriteta sličnog statusa ili
- da ima priznat sertifikat drugog stepena visokog obrazovanja sa najmanje tri godine praktičnog iskustva nakon sticanja obrazovanja i znanjem o proceni zemljišta i zgrada na toj lokaciji (misli se na državu).

Konflikt interesa

- Osnovno je da procenitelj bude svestan konflikta i da ga obelodani klijentu pisanim putem. Više o tome u modulu NS.

Nezavisnost procenitelja

EU definicija:

- Procenitelj bi trebalo da bude nezavisan tokom obavljanja svojih zadataka, odnosno organi vlasti ne bi trebalo da imaju ovlašćenja da mu izdaju naredbe koje se tiču rezultata procene. Nadležne državne službe, nadležni rukovodioci i službenici odgovorni za proceniteljske poslove moraju da budu tretirani kao nezavisni u smislu da je isključen svaki bespotrebni uticaj na njihov rad.

EVS 3 –Kvalifikovani procenitelj

EVS navodi još nekoliko primera definicije nezavisnog procenitelja u regulativi EU

CRR (Capital Requirements Regulation) govori:

- "procenitelj je nezavisan kada poseduje neophodne kvalifikacije, sposobnosti i iskustvo da izvrši procenu i kada je nezavisan od procesa odobrenja kredita".

BRRD (Bank Recovery and Resolution Directive – Direktiva o oporavku i pronalaženju rešenja za banke) definiše nezavisnog procenitelja kao:

- "osobu nezavisnu od bilo kog državnog organa, uključujući i organa za pomoć bankama i finansijske institucije na koje se direktiva odnosi".

Odgovornost procenitelja

Standard EVS 3 se bavi odgovornošću procenitelja u smislu štete koju može da načini naručiocu procene.

- Proceniteljski posao sa sobom nosi odgovornost prema klijentu koji se oslanja na njegov savet pri donošenju odluka. Nedostaci mogu da uzrokuju gubitak za klijenta i pokretanje pravnog postupka protiv procenitelja. U zavisnosti od okolnosti i pravnog sistema zemlje, odgovornost se odnosi na slučajeve kada gubitak za klijenta nastaje usled odsustva stručnog postupanja i pažnje, kršenja ugovora i sl.

EVS 3 –Kvalifikovani procenitelj

- Procenitelj može da nastoji da umanja svoju odgovornost uslovima angažovanja sa klijentom tako da se isključi odgovornost prema trećim stranama odricanjem odgovornosti. S obzirom da u nekim zemljama postoje stroga ograničenja odricanja od odgovornosti, proceniteljima se savetuje da pre unošenja takvih stavki u ugovor, odnosno uslove angažovanja, potraže pravno mišljenje.
- Naravno, procenitelj ne sme da prihvati angažovanje koje izlazi van njegove oblasti stručnosti. U tom slučaju, procenitelj daje savet naručiocu da potraži pomoć eksperta kako bi zadatak bio obavljen. Proceniteljima se preporučuje da, kada je god to moguće, savetuju klijentu da sam, direktno, potraži mišljenje stručnjaka.
- Polisa profesionalne odgovornosti služi da pokrije štetu prema klijentu, s obzirom da ona može da bude veća od imovine procenitelja. Mnoga profesionalna udruženja uslovljavaju sklapanje polise za sticanje članstva. S druge strane, takva vrsta odgovornosti nije svuda prisutna, niti je obavezna u zemljama u kojima postoji.

Osnovne stvari su pokrivena Nacionalnim standardima, standardom NSP 3.

Ovde ćemo pomenuti:

- uslove angažovanja koji moraju da budu ugovoreni pismenim putem i pre izrade izveštaja, da procena mora da bude u pisanoj formi na profesionalnom nivou, da preduzete aktivnosti moraju u dovoljnoj meri da podrže mišljenje o vrednosti, da čuvanje podataka mora da bude dovoljno dugo da omogući potvrdu analize i procene iz izveštaja.

EVS 4 – Postupak procene vrednosti

Postupak procene podrazumeva korake koji će biti obrađeni u Nacionalnim standardima. Samo ćemo pomenuti najvažnije:

- dokazi o postupku (u slučaju osporavanja),
- opseg posla odnosno koraci,
- uslovi angažovanja (u pisanom obliku),
- uspostavljanje veze sa profesionalnim savetnicima klijenta (savetnici, revizorima i sl.),
- napomena o informacijama dobijenim od trećih strana,
- komentar o sukobu interesa,
- pisane instrukcije (zbog protoka vremena, posebnih uslova, sporova),
- angažovanje podizvođača,
- odgovornost prema trećim stranama,
- procene koje ne odgovaraju standardima,
- procene u slučaju ograničenih informacija ili pod specijalnim pretpostavkama,
- kada se koriste specijalne pretpostavke,
- procene sa ograničenjima, odnosno procene sa napomenama, itd.

EVS 4 – Postupak procene vrednosti

Minimalni uslovi angažovanja

Biće posebno obrađeni u Nacionalnim standardima.

EVS daje neka tumačenja koja bi trebalo pomenuti:

- Identitet klijenta: Procenitelj mora jasno da identifikuje klijenta. Ako instrukcije daje rukovodilac neke kompanije, onda je klijent kompanija. Ukoliko je procena naručena i instrukcije dobijene od strane klijenta kreditne institucije, obično je klijent zajmodavac.
- Svrha procene: Važno je obezbediti jasno definisanu svrhu procene, pošto od nje zavisi osnova, odnosno osnove vrednosti koje se koriste. Razboritost nalaže da se procena odnosi samo na tako identifikovanu svrhu.

EVS 4 – Postupak procene vrednosti

- Jasno definisane granice (gabariti) nepokretnosti ili udela u njoj: kada su granice nepokretnosti nedefinisane, treba se pozvati na plan (kopiju plana); kada je nepokretnost deo celine (npr. stan), potrebno je precizno odrediti adresu; kada postoji više udela, treba jasno navesti koji udeo se procenjuje; kada su oprema i instalacije prisutni u nepokretnosti treba navesti da se pretpostavlja da će ostati njen deo; kada se procenjuje nepokretnost na osnovu zakupa, verovatno je da će sva unapređenja koja je zakupac obavio biti zanemarena prilikom obnove ili preispitivanja ugovora o zakupu, što može da ima uticaj na vrednost.
- Osnova ili osnove vrednosti: Osnova ili osnove vrednosti moraju da budu navedene; treba koristiti osnove vrednosti navedene u EVS standardima; ukoliko se koristi fer vrednost, treba navesti na koju se misli.
- Datum procene: Datum vrednosti mora da bude jasno naveden; nije prihvatljivo da će datum procene biti određen na dan izveštaja.

EVS 4 – Postupak procene vrednosti

- Potvrda da o nepostojanju sukoba interesa i izjava o prethodnom angažovanju u vezi predmetne nepokretnosti ili uključenih strana: U načelu, procenitelji će, obično, moći da navedu nepostojanje sukoba interesa; ukoliko sukob postoji, procenitelj treba detaljno da opiše situaciju i navede mere koje će preduzeti kako bi nastupao nezavisno; obavezna je izjava procenitelja da li je već bio angažovan na nepokretnosti ili od strana, bez obzira da li jeste ili nije bio angažovan.
- Identitet i status procenitelja: Navodi se da li procenitelj nastupa kao spoljni i nezavisni procenitelj, kao fizičko ili pravno lice ili kao nezavisni interni procenitelj; potrebno je potvrditi usklađenost sa TEGoVa Kodeksom etike i ponašanja; potrebno je navesti kvalifikacije, uključujući i licencu i, u određenim slučajevima, iskustvo u sličnim procenama na sličnoj lokaciji; izjava se može ograničiti na potvrdu da procenitelj ima dovoljno znanja o predmetnom tržištu, sposobnosti i razumevanja kako bi mogao da sprovede procenu nezavisno.

EVS 4 – Postupak procene vrednosti

- Prepostavke, specijalne pretpostavke i odstupanja: Sve pretpostavke i specijalne pretpostavke koje su korišćenje tokom izrade procene ili izveštaja o proceni moraju da budu navedene, bez obzira da li su identične sa onima koje su navedene u prethodnim instrukcijama (istog naručioca). Sva odstupanja od EVS standarda moraju da budu navedena.
- Obim i opseg inspekcije: Opseg inspekcije (spoljne i unutrašnje), bilo kakvo oslanjanje na desk-top istraživanje: oslanjanje na informacije klijenta ili trećih strana; bilo kakve informacije koje su tražene, a nisu bile dostupne prilikom izrade izveštaja; ocena energetske efikasnosti i drugih faktora održivosti; bilo kakvi izveštaji koji se tiču korišćenja azbesta ili drugih štetnih materijala ili nepostojanje takvih izveštaja; zahtevi osiguravajućih kuća i ostalih trećih strana; potvrda da je opseg inspekcije bio dovoljan da se objavi potpuno opravdano mišljenje o vrednosti.

EVS 4 – Postupak procene vrednosti

- Oslanjanje na informacije dobijene od klijenta: Ako je klijent dostavio informacije koje se tiču nepokretnosti ili ako je klijent savetovao procenitelju da se obrati trećoj strani za informacije, onda u uslovima treba navesti da će se procenitelj rukovoditi tim informacijama i da neće da traži potvrdu njihove tačnosti.
- Opseg postupanja sa pažnjom: Procenitelj treba da navede strane prema kojima će postupiti sa pažnjom. Treba navesti i da odgovornost ili pažnja neće biti ponuđeni ostalim stranama u postupku procene.
- Usklađenost sa EVS: Ako je procena u skladu sa zahtevima EVS, potrebno je navesti referencu na standarde; ukoliko procena treba da bude u skladu sa nekim drugim standardima i to treba navesti.
- Osnova za naplatu usluge: Trebalo bi navesti sve troškove i terete na račun klijenta; Ako se troškovi naplaćuju, trebalo bi uneti osnov za to; potrebno je navesti i da li iznosi sadrže PDV ili ne; ukoliko klijent nije u sistemu PDV, potrebno je navesti ukupnu cenu usluge sa PDV-om; ukoliko iznos nadoknade određuje treća strana ili je određen propisima, potrebno je navesti tačan iznos koji će biti naplaćen.

Potkrepljivanje (podržavanje) procene

Odnosi se na istraživanje, kvalitet informacija, tržišne uslove, čuvanje podataka i slično. Većina ovih pojmova će biti obrađena u Nacionalnim standardima.

- Inspekcija nepokretnosti je jedan od ključnih elemenata procene vrednosti nepokretnosti. Nacionalni standardi posvećuju dužnu pažnju inspekciji. Ovde ćemo navesti samo neke osnovne pojmove: vizuelna inspekcija; inspekcija unutrašnjosti i spoljašnjosti, lokaliteta i okruženja; oslanjanje na treću stranu; inspekcija na licu mesta (on site); obim i priroda inspekcije; inspekcija portfolija nepokretnosti; izjava o neobavljenoj ili ograničenoj inspekciji i razlozima za to; sagledavanje finansijskih, pravnih i zakonskih (regulativa) pitanja; pretraga komparativa za prodaju ili zakup; ocena faktora rizika kod procene za potrebe kreditnih plasmana; iznosi moraju da budu podržani podacima; sadržaj izveštaja je definisan svrhom i uslovima angažovanja; uticaj nestabilnosti na tržištu; revizije procene vrednosti.

Još jednom, ovo sve je detaljno objašnjeno u Nacionalnim standardima.

Desk top procene:

- Ne pominju se direktno u Nacionalnim standardima. Desk top procena, odnosno procena bez inspekcije spoljašnjosti i unutrašnjosti nepokretnosti nije u skladu sa EVS standardima. Ponovljene procene, koje se obavljaju kao desk top (bez inspekcije), su u skladu sa EVS standardima, ukoliko je procenitelj uveren da nije bilo promena u okruženju nepokretnosti i ako je dobio pismenu potvrdu od klijenta da nije bilo nikakvih materijalnih promena na nepokretnosti, od poslednje inspekcije.

EVS 5 - Izveštaj o proceni

Procena vrednosti mora da bude prezentovana u jasnoj, pisanoj formi na nivou profesionalnog standarda, transparentno u vezi: instrukcija, svrhe, pristupa, osnova vrednosti, metoda i zaključaka o proceni, kao i načina na koji će biti korišćena, kako je navedeno u ugovorenim uslovima angažovanja.

I u ovom standardu navodimo pojmove koji se nalaze i koji će biti obrađeni u Nacionalnim standardima, pa ćemo ih samo navesti:

- oslanjanje na izveštaj prilikom donošenja odluka klijenta;
- osnovni sadržaj izveštaja o proceni (obim, ključne pretpostavke; metode procene i zaključci);
- pisana forma izveštaja;
- uključivanje uslova angažovanja, rezultata analize i komparativa;

EVS 5 - Izveštaj o proceni

- jasno i nedvosmisleno mišljenje o vrednosti sa dovoljno detalja kojima se pokrivaju sva pitanja ugovorena u uslovima angažovanja;
- izveštaj mora da bude nedvosmislen i ne sme da zavara čitaoca ili stvori lažni utisak;
- izveštaj mora da bude napisan tako da ga razume i osoba bez znanja o nepokretnosti ili postupku procene;
- izveštaj mora da bude objektivn;
- Izrazita uverenja procenitelja u vezi prednosti ili slabosti nepokretnosti bi trebalo da budu izražena razumno i objektivno;
- obezbeđivanje da identifikovani konflikt interesa ne utiče na objektivnost procenitelja;
- sadržaj je diskreciono pravo procenitelja, s tim da mora da ispuni instrukcije naručioca u smislu svrhe i načina korišćenja;
- sadržaj, dužina i detaljnost izveštaja će zavisiti od svrhe i potreba klijenta;

EVS 5 - Izveštaj o proceni

- dodatni ili alternativni zahtevi kod procene za svrhu kreditnih plasmana ili poslovnih akvizicija;
- dozvoljena upotreba, planska dozvola ili potencijalna saglasnost za alternativnu upotrebu;
- specifična ili sinergijska vrednost;
- neuobičajeni tržišni uslovi i da li neizvesnost utiče na smanjeni promet;
- bilo kakve skorašnje ili predložene izmene: na nepokretnosti, u okruženju ili u propisima koji su od uticaja;
- dodatne informacije ukoliko se radi o investicionoj nepokretnosti, "trading entity" ili ima potencijal za izgradnju i sl.;
- potvrda o prisustvu/odsustvu štetnih materijala ili štetnih materija u okruženju;
- rok trajanja procene, pri velikim fluktuacijama na tržištu;
- izjava o usklađenosti sa EVS standardima.

EU definicije izveštaja o proceni

- "Institucija će zahtevati od nezavisnog procenitelja da dokumentuje tržišnu vrednost na transparentni i jasan način" i
- "Institucije će zahtevati od nezavisnog procenitelja ... da dokumentuje vrednost hipotekarne pozajmice na transparentan i jasan način".

U EU postoje i izrazi: "sertifikat o proceni", "sertifikat o vrednosti" ili "izjava o vrednosti". Oni se svi odnose na dokumente od kojih se očekuje samo potvrda vrednosti, bez zahteva za opisivanjem konteksta, osnovnih pretpostavki ili analitičkog procesa koji stoje iza iznosa koji je objavljen.

EVS 5 - Izveštaj o proceni

Izveštaj o proceni se deli na pun (full) i skraćeni (shorter valuation report).

EVS daje prikaz primera punog izveštaja, sa podelama na osnovne delove. Napomena u standardima da delovi ne moraju da budu prezentovani na taj način ili u tom redosledu.

EVS pun izveštaj (Full Report):

a) Osnove instrukcije i vrednosti:

podaci o klijentu i instrukcijama (poželjno je uključiti i kopiju uslova angažovanja); oslanjanje na treće strane; naziv i adresa nepokretnosti; pravni interes (deo nepokretnosti, vlasništvo, dugoročni zakup – leasehold); svrha procene; osnova vrednosti; specijalne pretpostavke; datum procene; datum izveštaja; status procenitelja i potvrda da procenitelj ima iskustvo i znanje o tržištu neophodno za procenu vrednosti; korišćenje procenitelja specijalista ili savetnika; potvrda o nepostojanju sukoba interesa.

EVS 5 - Izveštaj o proceni

b) Inspekcija nepokretnosti:

datum procene (datum inspekcije), ime osobe koja je obavila inspekciju, opseg inspekcije, napomena ako je inspekcija obavljena u manjoj meri nego što je to uobičajeno za posmatrani tip nepokretnosti; površine (neto, bruto, za zakup) i izvori podataka o površinama; primljena i proučena dokumentacija i koja neophodna dokumenta procenitelj nije dobio; oslanjanje na informacije od klijenta i trećih strana; pretpostavke (u vezi dokumentacije, informacija koje nisu dostupne ili koje nije mogao da potvrdi); istraživanja koja nisu sprovedena (kontaminacija, ispitivanje opreme, itd.); upozorenja (odricanja odgovornosti) ili ograničenja vezana za nepokretnost i procenjeni iznos.

EVS 5 - Izveštaj o proceni

c) Nepokretnost:

lokacija; opis nepokretnosti; fizičko stanje nepokretnosti; tehnička oprema (tamo gde postoji značajan broj postrojenja i opreme treba navesti koji elementi su uključeni, a koji nisu); nematerijalna aktiva (goodwill) – postoji prenosivi i neprenosivi.

d) Pregled pravne situacije:

načini korišćenja (odredbe, ograničenja ili obaveze koje mogu da imaju uticaj na vrednost); zakup (imena zakupaca, informacije o glavnim odredbama ugovora o zakupu, tekući iznos zakupa i odredbe po kojima variraju tokom ugovora o zakupu).

e) Tržište:

identifikacija sektora tržišta kome nepokretnost pripada; dovoljne informacije o tržištu koje omogućuju klijentu da shvati kako se predmetna nepokretnost pozicionira na njemu; komparativi.

f) Procena vrednost:

metodologija (pristupi i metodi); ključne pretpostavke (npr. kapitalna vrednost, prinosna vrednost, stope kapitalizacije, itd.); dodatne pretpostavke (npr. o izdavanju neizdatog prostora); uticaj prodajne ili ugovorene cene predmetne nepokretnosti na procenu vrednosti; neizvesnost pri proceni - pri visokom nivou neizvesnosti u vezi nivoa prodajne vrednosti, zakupa ili stopa kapitalizacije, procenitelj daje komentar u vezi toga; specijalne pretpostavke i kako su uticale na korišćene polazne postavke (inpute).

EVS 5 - Izveštaj o proceni

g) Zaključak:

procenjena vrednost mora da bude jasno i nedvosmisleno izražena, zajedno sa potvrdom da je obavljeno istraživanje dovoljno da bi se opravdala; jasna izjava da transakcioni troškovi, kao što su PDV, naknade, provizije i sl., nisu uključeni u vrednost u izveštaju; valuta u izveštaju mora jasno da bude navedena; ukoliko je vrednost iskazana u valuti koja se ne koristi u zemlji u kojoj se nepokretnost nalazi, u izveštaju mora jasno da stoji da li je vrednost prvo određena u lokalnoj valuti pa pretvorena u drugu, u kom slučaju treba navesti i kurseve ili je vrednost direktno određena u stranoj valuti, u kom pak slučaju treba navesti da li promene kursa mogu da utiču na iskazanu vrednost; ograničenja inspekcije i dostupnih informacija – u slučaju kada istraživanje, inspekcija ili dostupne informacije nisu potpune i kada bi potpunije informacije mogle da dovedu do revizije vrednosti, procenitelj mora to da naglasi u zaključku izveštaja; ograničenja izveštaja – procenitelj će možda želeći da navede ograničenja u korišćenju izveštaja, u pogledu objavljivanja, oslanjanja na treću stranu i sl.; izveštaj o proceni bi trebalo da bude potpisan od strane kvalifikovanog procenitelja, uz navođenje datuma izveštaja.

EVS skraćeni izveštaj

Obično se koristi za ažuriranje prethodnog izveštaja o vrednosti nepokretnosti. Pre prihvatanja skraćenog izveštaja, procenitelj mora da bude uveren da takav izveštaj neće da dovede klijenta u zabludu.

EVS ne propisuje sadržaj skraćenog izveštaja, već samo savetuje da se, bez obzira na format, pažnja posveti stvarima koje mogu da imaju značajan uticaj na procenu vrednosti, kao što su:

bilo kakve neobične osobine nepokretnosti koje mogu da imaju materijalnog uticaja na vrednost, pre svega u vezi sa lokacijom, stanjem nepokretnosti ili pravnom situacijom; sva bitna ograničenja u vezi inspekcije i sve preporuke o dodatnim istraživanjima koje procenitelj predlaže; usvojene specijalne pretpostavke; sva upozorenja/odricanja od odgovornosti koje mogu da imaju uticaj na vrednost u izveštaju.

Sertifikat o vrednosti

Ne koristi se u Srbiji, prisutan je u nekim evropskim zemljama i može da ima različita značenja:

- kratak format izveštaja, koji predstavlja najvažnije stavke izveštaja na koncizan način;
- uvodni sažeti dokument, koji prethodi izveštaju o proceni, a koji se tiče portfolija nepokretnosti i odnosi se na stavke koje su zajedničke kod svih nepokretnosti;
- kratka, formalna potvrda vrednosti, koja je propisana zakonom u nekim državama.

Sertifikat o vrednosti

- EVS preporučuje da se izraz sertifikat o vrednosti izbegava, gde god je moguće, zbog potencijalne opasnosti da čitalac takvog izveštaja poveruje da se radi o dokumentu koji ima pravnu snagu. Ukoliko je obavezno izdavanje takvog sertifikata, procenitelj bi trebalo da ga izradi kao sažetak izveštaja o proceni i da navede da se odnosi na taj izveštaj.
- U zemljama u kojima procenitelja zakon ili poslovna praksa obavezuje na izdavanje sertifikata o vrednosti, sadržaj će obuhvatiti sledeće: ime i adresu klijenta, detalje o nepokretnosti, datum procene, svrhu instrukcije, datum Sertifikata, sve pretpostavke na kojima se zasniva procena, bilo kakav neobičan aspekt nepokretnosti koji bi mogao da ima materijalnog uticaja na vrednost u izveštaju; ime, adresu i kvalifikacije procenitelja.

Desktop procene

Još jednom, procena koja se radi po prvi put, bez inspekcije unutrašnjosti ili spoljašnjosti, nije u skladu sa EVS standardima, što znači da nije u skladu ni sa našim standardima. Svaka sledeća jeste, ako je procenitelj uveren da nije bilo promena u okruženju i ako ga je klijent pismeno obavestio da nije bilo promena na samoj nepokretnosti.

U izveštaju, procenitelj bi trebalo da navede:

- da nije izvršio inspekciju, kako spoljašnjosti, tako i unutrašnjosti,
- da nije obavio inspekciju, zato što, po njegovim saznanjima, nije došlo do promena u okruženju koje bi imale materijalnog uticaja na vrednost,
- da, po njegovim saznanjima (ili na osnovu informacija od klijenta), nije bilo promena na samoj nepokretnosti od poslednje inspekcije, a koje bi bile od materijalnog uticaja na vrednost.

Nacrt izveštaja

- Mogu nastati okolnosti u kojima je prikladno izdavanje obuhvatnog nacrt izveštaja koji nije u skladu sa EVS standardima. U tom slučaju, neophodno je napraviti referencu na budući, detaljni izveštaj i jasno navesti da nacrt nije finalni dokument i da klijent ili neka treća strana ne bi trebalo da se pouzdaju u njega. U svakom slučaju, procenitelj mora da se odupre pritiscima da napravi nacrt ili preliminarni izveštaj pre nego što obavi inspekciju nepokretnosti i pregleda i sagleda sve informacije relevantne za procenu. Ako se vrednost iskaže prerano, postoji opasnost da će to staviti procenitelja pod pritisak očekivanja koja mogu nastati njegovom najavom vrednosti u nacrtu izveštaja, pogotovo kod primanja novih informacija koje će dovesti do korekcije takve vrednosti naniže.

PDV (VAT)

- Tamo gde je potrebno, procenitelj bi trebalo da navede stopu poreza na dodatu vrednost, PDV i da se, kao takav, dodaje na vrednost u izveštaju.

Dugoročna vrednost?

- Mada procenitelj ne može da da pouzdana mišljenja o vrednosti u budućnosti, zbog nepredvidivih okolnosti, ona/on može da pomogne klijentu ukoliko u komentarima stoji da se trenutne tržišne okolnosti značajno razlikuju od dugoročnih trendova, posmatrano u poslednjim decenijama. Za komercijalne nepokretnosti u zakupu, to se može odnositi na dugoročni prosek stope kapitalizacije, odnosno prinosa za posmatranu vrstu klasu nepokretnosti.
- Osnovna premisa je da tržišta teže vraćanju na prosek, tokom vremena. Ako se neke vrednosti, npr. stope prinosa, značajno razlikuju od proseka, one mogu da utiču na iznos dugoročnog prinosa. Potrebno je takva zapažanja ublažiti ocenama o okolnostima vezanim za predmetnu nepokretnost, čiji tip ili lokacija mogu da imaju rast, odnosno pad na ukupnom tržištu, prilikom ekonomskih promena (u privredi u celini).
- Treba imati na umu da dugoročna ocena vrednosti ne predstavlja meru tržišne vrednosti i ne može da bude osnova vrednosti, mada klijent može da zatraži ocenu Vrednosti hipotekarne pozajmice koja je neka vrsta vrednosti održive u vremenu.

EVGN - Napomene uz smernice evropskih procena vrednosti:

1. Finansijsko izveštavanje
2. Procene za potrebe zajmova, odnosno kreditiranja
3. Procena vrednosti nepokretnosti za potrebe tzv. sekutarizacije (pretvaranje kolaterala u hartije od vrednosti)
4. Procena osiguravajuće sume i šteta
5. Procena investicione vrednosti
6. Međudržavne procene
7. Procena vrednosti u kontekstu direktive o alternativnim fondovima
8. Procena vrednosti i energetska efikasnost
9. EMF i TEGoVA uslovi komercijalnih zajmova (hipoteka)
10. Usklađenost sa EVS

EVGN preporuke (European Valuation Guidance Notes)

- Smernica ima 10 i ovde ćemo navesti samo najvažnije elemente iz svake preporuke.
- Najvažniji pojmovi, koji su primenjivi na rad procenitelja u Srbiji, su obrađeni u Nacionalnim standardima.

EVGN 1: Procene vrednosti za potrebe finansijskog izveštavanja

- Regulatorna EU iz 1978. Propisuje knjigovodstvena pravila koja pomažu konsistentnost i uporedivost pri finansijskom izveštavanju. Na snazi su pravila u vezi godišnjih i konsolidovanih finansijskih izveštaja su sadržana u Direktivi 2013/34/EU od 26. juna 2013.
- Većina Međunarodnih računovodstvenih standarda (MRS – IAS International Accounting Standards) i Međunarodnih standarda finansijskog izveštavanja (MSFI – IFRS International Financial Reporting Standards) su uključeni u evropsko zakonodavstvo, pre svega Regulativom 1255/212 kojom je usvojen standard MSFI 13 koji se odnosi na izveštavanje/odmeravanje fer vrednosti.

EVGN 1: Procene vrednosti za potrebe finansijskog izveštavanja

- MRS i MSFI standardi koji se odnose na nepokretnosti ili sredstva povezana sa njima se nalaze u Nacionalnim standardima.
- EU nije težila stvaranju posebnih evropskih računovodstvenih standarda koji se odnose na procenjivanje nepokretnosti, već se okrenula usvajanju međunarodnih standarda MRS i MSFI ili odredbi koje su u skladu sa njima.
- U Nacionalnim standardima je ova tema pokrivena kao posebno poglavlje SP2, tako da će o tome više reči biti u sledećem modulu predavanja.

EVGN 1: Procene vrednosti za potrebe finansijskog izveštavanja

Preporuka EVGN 1 sadrži sledeće elemente

- Opseg: procena vrednosti nepokretnosti
- Konceptualni okvir za finansijsko izveštavanje:
 - Cilj finansijskog izveštavanja za opštu namenu: finansijske informacije u vezi entiteta koje su korisne za postojeće i potencijalne investitore, zajmodavce i druge kreditore,
 - kvalitativne karakteristike korisnih finansijskih informacija: da bi bile korisne, informacije moraju da budu relevantne,
 - priznavanje i odmeravanje sredstava.

EVGN 1: Procene vrednosti za potrebe finansijskog izveštavanja

Klasifikacija sredstava:

- nepokretnosti, postrojenja i oprema,
- investicione nepokretnosti,
- višak koji se koristi za operativne potrebe,
- sredstva namenjena prodaji,
- sredstva koja se koriste za zakup (finansijski – prenos vlasništva na zakupca na kraju zakupa i operativni).

EVGN 1: Procene vrednosti za potrebe finansijskog izveštavanja

- Izbor konzistentne osnove vrednosti
 - troškovni model,
 - model fer vrednosti,
 - vrednovanje posle priznavanja nepokretnosti, postrojenja i opreme i model revalorizacije,
 - zakup: preporuke za način obračunavanja amortizacije, zakupci tretiraju sve ugovore o zakupu preko 12 meseci kao finansijski lizing, način iskazivanja plaćanja zakupnine, tretiranje zakupa u bilansu uspeha, itd.
 - investicione nepokretnosti: uključivanje transakcionih troškova pri odmeravanju, posle odmeravanja se koristi troškovna ili fer vrednost.
 - poljoprivreda: većina gazdinstava je ispod granice kod koje se koriste MRS.

EVGN 1: Procene vrednosti za potrebe finansijskog izveštavanja

- Fer vrednost
 - MSFI 13,
 - definicija fer vrednosti, sa objašnjenima svakog pojma u definiciji,
 - HABU – najbolja i najisplativija upotreba i trostruki test za potencijalnu upotrebu (fizički moguće, pravno dopušteno i finansijski izvodljivo),
 - tehnike procene vrednosti (MSFI 13): tri metode procene vrednosti,
 - hijerarhija fer vrednosti,
 - Fer i tržišna vrednost, poređenje: nisu uvek iste, pogotovo kada tržišna vrednost ne može da se prepozna i kada neke karakteristike nepokretnosti predstavljaju specifičnu/specijalnu vrednost za jednu stranu;
 - preraspodela vrednosti između zemljišta i objekata,
 - izveštaj o proceni za finansijsko izveštavanje (sadržaj je objašnjen u Nacionalnim standardima).

EVGN 2: Procene vrednosti za potrebe zajmova, odnosno kreditiranja

Finansijske institucije se oslanjaju na procene vrednosti nepokretnosti ne samo zbog razboritog poslovanja, već i zbog pravila (Bazelski sporazum 3), kojima se definišu njihove kreditne strukture i direktiva koje regulišu zahteve za kreditne institucije i investicione kompanije (Direktiva o zahtevima kapitala 2013/36 i EU Regulatorna 575/2013). Sem toga, zakoni EU koji štite potrošače prepoznaju značaj pravilne procene vrednosti nepokretnosti Direktivom 2014/17/EU Evropskog Parlamenta i Saveta u vezi kreditnih aranžmana koji se odnose na stambene nepokretnosti. U Direktivi se navodi da nacionalni standardi procene moraju da uzmu u obzir međunarodno priznate standarde, sa eksplicitnom referencom na TEGoVA udruženje.

EVGN 2: Procene vrednosti za potrebe zajmova, odnosno kreditiranja

- Kada se finansijski aranžman odnosi na određenu nepokretnost, od procenitelja se traži da pripremi procenu na osnovu tržišne vrednosti. U nekim zemljama se traži ocena takozvane vrednosti hipotekarne pozajmice (sledi objašnjenje).
- Većina najbitnijih delova ove preporuke je data u SPV 1 Nacionalnih standarda.
- Nepokretnosti koje se prihvataju za kolateral se dele u 5 kategorija. Podela se nalazi u NS, kao i osnovna objašnjenja svake od kategorija. Preporuka sadrži tek nešto više objašnjena od onih u Nacionalnim standardima.

EVGN 2: Procene vrednosti za potrebe zajmova, odnosno kreditiranja

Nepokretnosti u dugoročnom lizingu Leasholds

- Ova kategorija nepokretnosti postoji u nekim zemljama EU. Odnosi se na situaciju gde je razdvojeno vlasništvo nad objektom i zemljištem i vlasnik objekta (kuće, stana) plaća vlasniku zemljišta određenu rentu i nadoknadu za održavanje. U našem zakonodavstvu nema primenu.

EVGN 2: Procene vrednosti za potrebe zajmova, odnosno kreditiranja

Osnova vrednosti je, uglavnom, tržišna, sem kada se traži i ocena dugoročne održive vrednosti kolateralu, kada se koristi vrednost hipotekarne pozajmice (Mortgage Lending Value). Još jednom, tržišna vrednost se odnosi na procenu na određeni datum, dok je vrednost hipotekarne pozajmice dugoročna procena vrednosti. I kod ove druge se koriste uobičajena tri pristupa (komparativni, troškovni i prinosni). Na primer, kod prinosnog pristupa se zanemaruju stvarna situacija sa zakupcima neke nepokretnosti, već se uzima neka dugoročno posmatrana zauzetost, nivo zakupnine i stope prinosa. Troškovni pristup je sličan uobičajenom, sem što se koriste dugoročne ocene kretanja cena zemljišta na tržištu. Kod komparativnog pristupa se, takođe, koriste dugoročni trendovi i parametri koji se odnose na cene.

EVGN 2: Procene vrednosti za potrebe zajmova, odnosno kreditiranja

Prinudna prodaja i uredna likvidacija

- Objašnjeno u NS. Sledi malo pojašnjenje.
- Odnosi se na situacije kada nepokretnost nije bila na pravi način izložena na tržištu, odnosno kada se smanjeni period marketinga održava na procenjenu vrednost. U tom slučaju procenitelj treba da navede da je iznos dobijen pod specijalnim pretpostavkama, koje moraju da budu pismeno dogovorene i uključene u uslove angažovanja. Rezultujuća vrednost je tržišna vrednost pod navedenim specijalnim pretpostavkama i njena validnost je samo na dan procene, zbog potencijalnih promena uslova na tržištu.

EVGN 3: Procena vrednosti nepokretnosti za potrebe tzv. sekutarizacije

- Procena vrednosti nepokretnosti za potrebe tzv. sekutarizacije (pretvaranje kolaterala u hartije od vrednosti). Kod nas nije zastupljena.
- Sekutarizacija nepokretnosti je postala vrlo važan izvor finansijskih instrumenata na finansijskim tržištima i način finansiranja kreditnih i drugih institucija koje su uključene u poslove sa nepokretnostima.
- Sekutarizacija nepokretnosti se definiše kao proces pretvaranja sredstava povezanih sa nepokretnostima u hartije od vrednosti, sakupljanjem dugova ili učešća u vlasništvu nepokretnosti u formu kojom se može trgovati zajedno sa prihodima od vlasništva. Kreator finansijskog sredstva prenosi svoj interes na SPV (investiciono vozilo) koje, potom, izdaje hartije od vrednosti i prodaje ih na tržištu, gde ih obično kupuju finansijske institucije (investicioni fondovi, osiguravajuća društva, penzioni fondovi, kreditne institucije).

EVGN 3: Procena vrednosti nepokretnosti za potrebe tzv. sekutarizacije

- Investitori su izloženi promenama u vrednosti nepokretnosti kojom su obezbeđene hipoteke i prihoda od tih hipoteka. Investitori se oslanjaju na nezavisne kreditne ocene (credit rating) kako bi ocenili investiciju. Kako se svaka investiciona odluka bazira na sposobnosti nepokretnosti da stvori dugoročni prihod do perioda dospeća hartije od vrednosti, procena vrednosti je ključna u sekuritizaciji nepokretnosti.
- U ovom slučaju, proceniteljima je najvažnije da tačno odrede tržište (segment) i rizike vezane za nepokretnost. Rizici koji se odnose na servisiranje duga i kreditne sposobnosti dužnika nisu predmet rada procenitelja.

EVGN 3: Procena vrednosti nepokretnosti za potrebe tzv. sekularizacije

- Instrumenti, odnosno hartije od vrednosti, se dele na one koje se zasnivaju na hipoteci i na one koje se zasnivaju na samoj nepokretnosti. Neki instrumenti kombinuju oba principa. Najčešće postoje dve vrste, u zavisnosti od tipa hipoteke: hartije od vrednosti podržane rezidencijalnim hipotekama i hartije od vrednosti podržane komercijalnim hipotekama.
- Procenitelji se usredsređuju na rizike tržišta i same nepokretnosti, na način da se jasno predstavljaju: tržišna vrednost, neto vrednost sredstva (tekuća vrednost minus obaveze) i pripadajući rizici.
- Od procenitelja se očekuje da odredi tržišnu vrednost i da pripremi profil rizika nepokretnosti. Često je neophodno proceniti čitav portfolio nepokretnosti.

EVGN 4: Procena osiguravajuće sume i nastalih šteta

- Procenitelj ocenjuje troškove popravke oštećenih ili uništenih zgrada ili nepokretnosti kao osnovu za određivanje iznosa kojim će osiguraniku biti nadoknađena šteta. Procenitelj nema obavezu da razmatra ograničenja iznosa kod isplate štete, koja obično postoje u polisama.
- Često je slučaj da procenitelj mora da oceni i tržišnu rentu sličnih nepokretnosti za privremeno korišćenje osiguranika. U nekim slučajevima, procenitelj će morati da potraži pomoć osoba koje detaljno poznaju posebne elemente nepokretnosti, komplikovane strukture i instalacije.
- Kako se gubitak usled štete obično odnosi na zgrade, procenitelj mora da poseduje respektivno znanje o zgradama, tehnikama konstrukcije, ograničenjima i troškovima, uz odgovarajuće veštine procene vrednosti, kako bi mogao da napravi tačnu ocenu troškova obnove nepokretnosti.
- Zbog klimatskih promena, štete usled prirodnih nepogoda ima tendenciju rasta i povećane učestalosti nego ranije.

EVGN 4: Procena osiguravajuće sume i nastalih šteta

- U ovom poglavlju se pominje i Srbija, u kontekstu zemalja u kojima ocenu osigurane vrednosti i osigurane štete ne obavljaju neizostavno procenitelji vrednosti. U Srbiji, Islandu i drugim zemljama procenu štete u slučajevima prirodnih nepogoda tradicionalno obavljaju osobe sa inženjerskim obrazovanjem, koje nemaju formalno proceniteljsko obrazovanje.
- Osigurana vrednost nepokretnosti podrazumeva sumu iz ugovora osiguranja koja je obaveza osiguravajuće kuće, u slučaju da se desi oštećenje ili finansijski gubitak usled rizika navedenog u ugovoru, vezano za predmetnu nepokretnost. Ukoliko osiguranje pokriva samo zgrade, tada iznos isključuje postrojenja i opremu, materijale i sl., koji ne čine integralni deo strukture i koji se obično pokrivaju drugim osiguranjem od strane onih koji koriste neki prostor (npr. zakupaca).

EVGN 4: Procena osiguravajuće sume i nastalih šteta

- Ukoliko je osnova procene obnavljanje u prvobitno stanje, princip je zamena svega oštećenog ili uništenog, kako je bilo pre štetnog događaja u stanje jednako, ali ne i bolje, stanju kada je nešto novo.
- Ukoliko je procenitelj dobio instrukciju da koristi amortizovane troškove zamene, onda će oceniti troškove zamene novim i od njih odbiti udeo vezan za starenje i upotrebu neke strukture. Ovim se pokriva zamena zgrade kakva je bila, ne i zamena novom zgradom.
- Standard navodi štetne događaje kao što su: prirodne nepogode, druge opasnosti, poplave, oluje, klizišta i lavine, visoke vode (plimski talas), vulkansku aktivnost, požar, izliv vode, krađa i zlonamerna šteta.
- Procenitelj mora da poseduje znanje: troškova gradnje i konstrukcije zgrada, lokalnih i nacionalnih propisa, lokalnih ograničenja u gradnji, ugovora o osiguranju, pokrića i ograničenja štete, procene vremena za popravku, tržišne vrednosti i zakupnina.

EVGN 4: Procena osiguravajuće sume i nastalih šteta

- Troškovi obnove treba da obuhvate sve troškove zamene, pre nego tržišnu vrednost, sem ako tako nije ugovoreno. Troškovi izgradnje u kontekstu osiguranja su često znatno veći nego stvarni troškovi skoro dovršene zgrade na raščišćenom gradilištu. U drugom slučaju, izvođač može da primeni efikasne metode gradnje. Kod uklanjanja postojeće strukture, npr. kod oštećenja požarom ili eksplozijom, potrebno je uključiti troškove rušenja i odnošenja šteta i zaštite susednih i okolnih zgrada. Treba uzeti u obzir i troškove poboljšanja energetske efikasnosti, ako je to predviđeno propisima.

EVGN 5: Procena investicione vrednosti

- Investiranje u nekretnine je veoma važan sektor u Evropi, pošto se u njega slije nekoliko stotina milijardi evra svake godine. Bez obzira na loše ekonomske pokazatelje i uslove, investitori u evropske nepokretnosti uvek aktivno traže mogućnost za profitabilne i diverzifikujuće investicije, vodeći računa o lokaciji i tipu nepokretnosti.
- Stoga je jako bitno uspostaviti način za ocenu vrednosti nepokretnosti koja treba da bude stečena, za specifičnog investitora.
- Investitor ocenjuje vrednost nepokretnosti koju kupuje kroz informisanu pretpostavku o tome koliko će investicija doneti profita, bilo kroz porast vrednosti, prihod od izdavanja ili kombinacije obe stvari.

EVGN 5: Procena investicione vrednosti

- Treba koristiti osnove vrednosti i analitičke metode za ocenu investicione vrednosti za poznatog, pojedinačnog investitora. Ovaj proces treba razlikovati od određivanja tržišne vrednosti. Dok tržišna vrednost predstavlja najbolju cenu koja se razumno može očekivati na otvorenom tržištu, uzimajući u obzir sve vrste mogućih ponuđača, investiciona vrednost je maksimalna cena koju bi poznati, pojedinačni investitor ponudio, u skladu sa svojim investicionim zahtevima.
- Kategorije investicionih nepokretnosti su date u NS.

EVGN 5: Procena investicione vrednosti

- Informacije koje treba prikupiti: podaci iz zemljišnih knjiga i katastra, kopije plana, sve dozvole i odobrenja vezane za nepokretnost, rasporede zakupa po spratovima planirane ili stvarne, raspored zakupaca i ugovore o zakupu, service charge troškove i upražnjenost, očekivane budžete, ma koje specifične karakteristike poslovanja ili portfolija investitora koji su od uticaja na budući tok novca (cash flow), investicione kriterijume investitora kao što su željena stopa prinosa ili period držanja.
- U izveštaju mora stajati da je osnova vrednosti investiciona vrednost, ne tržišna, da je napravljen samo za predmetnog investitora i da sadrži specijalne zahteve i pretpostavke koje se odnose isključivo na tog investitora.

EVGN 5: Procena investicione vrednosti

- U izveštaju je potrebno uspostaviti tok novca (cash flow) tokom perioda u kome se očekuje da investitor drži nepokretnost, uzimajući u obzir sve uticajne faktore. Poslednja stavka u toku novca je očekivana investiciona vrednost u trenutku buduće prodaje minus troškovi prodaje. Ukoliko je nepokretnost u izgradnji ili će biti izgrađena, procenitelj mora da formira mišljenje na osnovu termina u kojima će dozvole biti dobijene, izgradnja završena, nepokretnost izdata i ostvarene prve zakupnine. Diskontna stopa, koja se primenjuje na buduće prihode i troškove, će biti ona koju će izabrati sam investitor, a koja odražava njegove specifične zahteve.

EVGN 5: Procena investicione vrednosti

- Na kraju, treba napraviti razliku između investicione vrednosti, koja predstavlja maksimalnu cenu koju je poznati ponuđač spreman da plati, uzimajući u obzir lične finansijske zahteve, pre svega očekivanja povraćaja investicije i tržišne vrednost pod specijalnom pretpostavkom, koja ima cilj da odredi najbolju cenu koja bi razumno mogla da se očekuje na otvorenom tržištu, a koja uključuje specijalnu pretpostavku koja je dogovorena sa klijentom. Takva specijalna pretpostavka će se odnositi na nepokretnost, sa svojom fizičkom, poslovnom, pravnom ili planskom situacijom, pre nego na finansijske karakteristike koje potencijalnog kupac želi.
- Ovo nije detaljno obrazloženo u NS.

EVGN 6: Međudržavne procene

- Klijenti sve više traže procene vrednosti nepokretnosti koje se nalaze u drugim državama. Sami procenitelji mogu da steknu iskustvo procene u drugim zemljama ili da dobiju takav nalog, pogotovo tamo gde specifična tržišta nepokretnosti prelaze nacionalne granice. Posebna pažnja treba da bude posvećena tržišnim okolnostima, zakonodavstvu i praksi u svakoj od zemalja.
- Direktiva 2006/123/EC u vezi usluga na internom tržištu EU je doneta sa ciljem da se eliminišu prepreke za razvoj usluga koje prelaze granice zemalja članica, bilo ustanovljavanjem poslovne prakse u drugim zemljama ili pružanjem usluga iz baze u matičnoj zemlji.
- EVGN 6 donosi osnovne zahteve koje procenitelji moraju da ispune, kako bi obavljali procene van svoje zemlje: kvalifikacija, profesionalno iskustvo, znanje o tržištu, usklađenost sa lokalnim propisima, transparentnost, nezavisnost, izbegavanje sukoba interesa. Može se zatražiti i znanje lokalnog jezika, zbog dokumentacije i ostalih informacija specifičnih za nepokretnost koja se procenjuje.

EVGN 6: Međudržavne procene

- Procenitelji moraju da imaju dobro i aktivno znanje i iskustvo o tržištima nepokretnosti, zakonima i praksom u zemaljama domaćinima ili, najmanje, u sektorima za koje su prihvatili instrukcije.
- Procenitelj, sa dopuštenjem klijenta, može da saraduje sa kompetentnim lokalnim proceniteljem koji ima zvanje REV ili TRV, o čemu mora da napravi napomenu u izveštaju (napomena: REV - Recognized European Valuer, TRV - TEGoVA Residential Valuer).
- Ukoliko se klijent nalazi u trećoj zemlji, u izveštaju moraju da budu navedene materijalne razlike u pravu ili običajima koje mogu da postoje između zemlje klijenta i zemlje u kojoj se nepokretnost nalazi.

EVNG 7: Procena vrednosti u kontekstu direktive o alternativnim fondovima

- Kao posledica globalne finansijske krize, EU je usvojila Direktivu 2011/61/EU o menadžerima alternativnih investicionih fondova koja obezbeđuje regulativu i nadzor entiteta koji su uključeni u menadžment i administraciju alternativnih investicionih fondova.
- Alternativni investicioni fondovi su oni koji ne spadaju u jednu od tradicionalnih kategorija i koji mogu da predstavljaju: privatnu imovinu (private equity), preduzetnički kapital (venture capital), nepokretnosti (real property), bazičnu robu (commodities), hedž fondove (hedge funds) i materijalna sredstva (tangible assets).

EVNG 7: Procena vrednosti u kontekstu direktive o alternativnim fondovima

- Ova preporuka se odnosi na procene sredstava koje predstavljaju nepokretnosti i koje mogu da budu u otvorenom ili zatvorenom fondu.
- Vrednost alternativnih fondova se obično izražava po investicionoj jedinici koja predstavlja proporcionalnu jedinicu vrednosti fonda i koje se prodaju investitorima. U slučaju fonda zasnovanog na nepokretnostima, običajeno se izračunava na osnovu ukupne vrednosti portfolija od koje se oduzimaju troškovi prodaje.
- Procena nepokretnosti se obično izvodi na osnovu tržišne vrednosti. Ako je procenitelj dobio zadatak da proceni portfolio, svaka pojedinačna nepokretnost se individualno procenjuje. Sem ako lokalne odredbe ne odrede drugačije, primenjuje se prinosni pristup.
- Preporuka ne propisuje procedure procene, već se primenjuju pravila postavljena u zakonima zemlje u kojoj je alternativni fond formiran.

EVNG 7: Procena vrednosti u kontekstu direktive o alternativnim fondovima

- Mada Direktiva navodi da se nefinansijska sredstva procenjuju najmanje jednom godišnje, navedeno je da se procene otvorenih alternativnih fondova obavljaju po frekvenciji koja odgovara sredstvima, njihovom izdavanju i učestalosti otkupa na tržištu. Time fondovi mogu da povećaju frekvenciju procena, što se primenjuje kada prethodno određena vrednost više nije adekvatna. Fond se smatra otvorenim kada se njegove akcije ili jedinice, po zahtevu akcionara ili vlasnika jedinica, mogu ponovo otkupiti direktno ili indirektno iz sredstava fonda.

EVNG 8: Procena vrednosti i energetska efikasnost

- Energija je jedan od najvažnijih troškova korišćenja neke nepokretnosti. Energija se troši na grejanje, osvetljenje i ventilaciju (uključujući hlađenje), na pomoćne aktivnosti, kao što su rad liftova, kuvanje i sl., kao i na procese za koje se zgrada koristi. Kupci ili zakupci su obično zainteresovani, makar iz praktičnih razloga, da saznaju raspoloživost energije i cenu korišćenja. Neki će zahtevati određene nivoe energetske efikasnosti ili da energija dolazi iz obnovljivih izvora.
- Na zgrade otpada oko 40% svih emisija ugljen dioksida (CO₂) u EU, tako da su pitanja vezana za energiju glavni pokretač regulative koja utiče na nepokretnosti.
- Stoga, koncept tržišne vrednosti će sadržati i troškove energije i energetska efikasnost kao deo matrice uticajnih elemenata, na šta procenitelji moraju da obrate pažnju.

EVNG 8: Procena vrednosti i energetska efikasnost

- Energetska efikasnost zgrade može da bude relevantna za vrednost nepokretnosti, bilo zato što se vrednuje na tržištu ili zbog regulative gde određeni energetska razred može da utiče na trenutnu ili buduću upotrebu nepokretnosti. Efikasnost, zajedno sa troškovima energije, će biti jedan od faktora u proceni.
- Odgvarajuća Direktiva: Direktiva o energetske učinke zgrada 2010/31/EU.

EVNG 8: Procena vrednosti i energetska efikasnost

- Kod procene nepokretnosti koje imaju sertifikat o energetske razredu, procenitelj će uzeti u obzir razred i preporuke kao relevantne, a koje odražavaju tržišne okolnosti. Kod zahteva za savet u vezi određivanja da li neki radovi predstavljaju veliko renoviranje (unapređenje svojstava objekta, za razliku od restauracije), procenitelj treba da oceni da li je renoviranje dovoljno da se dobije povećanje energetske razredu i da obezbedi (lično ili od stručne strane) ocenu troškova kako bi klijent doneo informisanu odluku. EU od zemalja članica očekuje da se pri velikom renoviranju primene troškovno efikasne mere za povećanje energetske efikasnosti (Član 7 Direktive).
- Velikim renoviranjem se smatra renoviranje kod kojih ukupni troškovi na spoljašnjim građevinskim elementima ili elementima opreme prelaze 25% vrednosti zgrade ili kod kojih je zamenjeno preko 25% površine spoljašnjih elemenata (kojima se unutrašnjost odvaja od spoljašnjosti).

EVNG 8: Procena vrednosti i energetska efikasnost

- Energetski sertifikat je neophodan za:
 - zgrade koje su u izgradnji, koje će biti prodane i koje će biti izdate novim zakupcima,
 - zgrade sa ukupnom korisnom površinom od preko 250 m², a koje koriste organi uprave i koje su otvorene za stranke.
- Procenitelj treba da oceni uticaj energetskog razreda na vrednost, na osnovu poznavanja tržišta. Efekat na vrednost može da varira u zavisnosti od tipa nepokretnosti, regiona i drugih faktora. Procenitelj bi trebalo da posavetuje klijenta da li sertifikat postoji ili ne i da li je pouzdan indikator energetske efikasnosti zgrade. Potencijal za dobijanje energetskog sertifikata kod postojećih zgrada (retrofitting) može da bude prepoznat u tržišnoj vrednosti. Takođe, ukoliko radovi nisu opravdani, oni mogu da smanje tržišnu vrednost.

EVGN 9: EMF i Tegova uslovi komercijalnih zajmova (hipoteka)

- Namera ove preporuke je njeno korišćenje od strane procenitelja prilikom pružanja proceniteljskog saveta zajmodavcima koji su članovi EMF (European Mortgage Federation - Evropske Federacije Hipoteka) ili članovima udruženja EMF kada je svrha procene obezbeđeni zajam.
- Preporuka se odnosi na procene koje se pripremaju pre zajma i koje se razmatraju kod novih zajmova, zamene zajmova ili dodatnih zajmova.
- Preporuka se ne odnosi na procene kod kojih je predmetna nepokretnost stambena ili će biti adaptirana kao mesto za stanovanje.
- U preporuci se definišu: standardi priznati od strane EU (IVSC, TEGoVA, RICS), uslovi angažovanja, tržišna vrednost, vrednost hipotekarne pozajmice, kvalifikovani procenitelj i komercijalna nepokretnost.

EVGN 9: EMF i Tegova uslovi komercijalnih zajmova (hipoteka)

- Kod procena koje su slične prirode i koje se redovno pružaju istom zajmodavcu, nije potrebno ugovarati nove uslove angažovanja, već samo pismeno potvrditi da su na snazi.
- U NS se nalazi spisak elemenata koji moraju da budu uključeni u uslove angažovanja (ima ih u SPV1). Takođe, u SPV 1 se nalaze i drugi zahtevi prema proceniteljima koji se nalaze u ovoj preporuci, kao i neophodne pretpostavke i specijalne pretpostavke koje treba uvrstiti u uslove angažovanja.
- SPV 1 sadrži i delove ove preporuke koji se odnose na nepokretnost u izgradnji ili rekonstrukciji, zatim na situaciju kada kreditor zahteva troškove ponovne gradnje objekta, kao i obavezne elemente inspekcije nepokretnosti.
- SPV 1 sadrži i preporuke za izveštaj o proceni.

EVGN 9: EMF i Tegova uslovi komercijalnih zajmova (hipoteka)

- Dodatak A ove preporuke se odnosi opseg inspekcije i istraživanja i u većoj meri se nalazi u SPV1.
- Dodatak B ove preporuke se odnosi na sadržaj izveštaja i u većoj meri se nalazi u SPV1.
- Dodatak C ove preporuke se odnosi na profil kriterijuma u proceni koji se odnose na rizike. SPV1 ne pokriva ovaj dodatak.
- Tržišni rizici: trenutak u kome se tržište nalazi (sadašnji tržišni uslovi); tržišni ciklusi; nestalnost, stabilnost, likvidnost; ponuda i potražnja; ekonomska stabilnost tržišta; tržišne strukture (konkurencija, monopolske težnje i sl.); privlačnost regionalnih tržišta; demografski trendovi; ponuda rada; ostale tržišne prilike.
- Legalni rizici: vlasništvo; planske dozvole; nacionalne specifičnosti strukture zakupa; subvencije; efikasnost primene zakona (konfiskacija nepokretnosti) i prinudna prodaja; odgovornost prema zagađenju.

EVGN 9: EMF i Tegova uslovi komercijalnih zajmova (hipoteka)

- Lokacijski rizici: planiranje i izgradnja u neposrednom i širem okruženju; razvoj regiona, grada i dela grada; konkurencija, mikro-trendovi u lokalnoj ekonomiji i druge, alternativne investicione prilike na lokalnom nivou; pogodnost lokacije za investiciju, prihode i povećanje vrednosti; komunalna infrastruktura i snabdevanje; privlačnost lokacije za kompanije.
- Rizici nepokretnosti vezani za izgradnju: fizička, arhitektonska pitanja, kvalitet nepokretnosti (opremljenost, starost); zahtevi za održavanjem; ekonomska efikasnost; efikasnost (zaštite) životne sredine; utrživost i prikladnost za korišćenje trećih strana; fleksibilnost korišćenja; kontaminacija i zagađenost zemlje; troškovi rekonstrukcije.
- Zakupci i ugovori o zakupu: snaga zakupaca; reputacija zakupaca; rizici gotovinskog toka; snaga investitora.
- Fiskalni rizici: trenutna poreska situacija; potencijalne pozitivne i negativne promene; lokalni poreski režim; regionalni podsticaji.

EVGN 10: Usklađenost sa EVS

- Izveštaj o proceni napravljen u skladu sa zahtevima EVS koje objavljuje TEGoVA predstavlja najbolju praksu. Takav izveštaj će obezbediti profesionalno i informisano mišljenje o vrednosti podržano priznatom osnovom ili osnovama o vrednosti.
- Za klijente i druge korisnike procene, EVS obezbeđuje doslednost u pristupu, jasnoću u pogledu uslova angažovanja, osnove ili osnova vrednosti i odgovarajuće objavljivanje stvari vezanih za procenu.
- Svi izveštaji o proceni neće biti, niti će moći da budu u skladu sa EVS.

EVGN 10: Usklađenost sa EVS

- Procene u skladu sa EVS: pripremljene su striktno u skladu sa zahtevima EVS 1 do 5; procene koje se obavljaju uz ograničene informacije dostupne procenitelju ili kada je procena urađena pod specijalnim pretpostavkama, će biti u skladu sa EVS ako je procenitelj potvrdio ograničenja ili specijalne pretpostavke u pismenoj formi u okviru uslova angažovanja; procene koje su u formatu koji je odredio klijent će biti u skladu sa EVS pod pretpostavkom da procenitelj ima napismeni dogovor oko EVS usklađenih uslova angažovanja i EVS 1 do 5; ako procenitelj ili proceniteljska kuća mora da odstupa od nekih od zahteva EVS, rezultujuća procena će biti u skladu sa EVS ako su specifične oblasti koje određuju odstupanje opravdane, ako je klijent obavešten i saglasio se sa njima i ako se eksplicitno pomenu u izveštaju.

EVGN 10: Usklađenost sa EVS

- Procene koje nisu u skladu sa EVS: savet u vezi procene isključivo za interne potrebe, potrebe procenitelja ili proceniteljske kuće, a savet nije objavljen, niti prenet nekoj trećoj strani; savet u vezi procene isključivo za potrebe poslova posrednika ili brokera u vezi stvarnih ili potencijalnih instrukcija za sticanje ili ustupanje udela/interesa u nepokretnosti preko licenciranja, zakupa ili prodaje; savet u vezi procene koji je obezbeđen kao deo zakonske funkcije ili dužnosti, gde propisane instrukcije o zadatku određuju odstupanje od usklađenosti sa EVS; savet u vezi procene u vezi ocene osigurane vrednosti, sem tamo gde je glavni smisao izveštaja da obezbedi mišljenje o vrednosti nepokretnosti, a taj, najveći deo izveštaja, je u skladu sa EVS; savet u vezi procene u vezi nepokretnosti ili udela/interesa bez preduzimanja fizičke inspekcije, bez obzira da li je savet podržan komparativnim dokazima, podacima iz baze nepokretnosti ili su podaci dobijeni korišćenjem automatskog modela procene – ovo uključuje i instrukcije kao što su desk-top ili drajv-baj (drive-by) procene i takav savet ne može da zadovolji zahteve za procenom za obebeđene zajmove.

EC 1 i EC 2 - kodovi

- EC 1: Kod etike i ponašanja
- Ovaj kod ponašanja je gotovo u potpunosti obrađen u NS u delu koji se odnosi na Kodeks etike i profesionalnog ponašanja procenitelja.
- EC 2: Evropski kod merenja
- Najviše se odnosi na: jedinice merenja, merenja dužine, merenja površina i zapremina, površine pod objektima i površine zemljišta, identifikaciju spoljnih granica nepokretnosti, merenje granica nepokretnosti, klasifikaciju tipova površina na parcelama i specifične definicije građevinskih površina (navedeno je 10 tipova površina - neto, bruto i kombinacije) i građevinsko merenje u praksi.
- Za potrebe proceniteljskog posla u Srbiji, korespondentni dokument je Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova koji spada u grupu propisa čije poznavanje se proverava na ispitu za sticanje zvanja licenciranog procenitelja.

RICS standardi procene

- RICS - ugledno udruženje koje postoji od 1868. i okuplja eminentne stručnjake iz raznih oblasti, međunarodno priznata institucija, nosilac međunarodnih standarda, izvor znanja (RICS practice standards), itd.
- RICS standardi, odnosno preporuke se bave raznim praktičnim aspektima raznih struka pod svojim patronatom, uključujući i proceniteljsku.
- Standardi se objavljuju kao RICS procene vrednosti - globalni standardi.
- Red book - famozna Crvena knjiga (sadrži i IVS standarde).
- Standardi se bave procenjivanjem nepokretnosti i drugih sredstava, odnosno ne odnose se samo na nepokretnosti.

RICS standardi procene

- Globalni standardi se pojavljuju u tri forme:
 - Profesionalni standardi – usredsređeni na etiku i ponašanje koje je podržano znanjem i kompetentnošću;
 - Tehnički standardi – oslonjeni na zajedničke definicije i dogovore, podržane konzistentnom primenom kroz priznate pristupe proceni;
 - Standardi rada ili učinka – bazirani na striktnim analizama i objektivnošću mišljenja, podržani odgovarajućom dokumentacijom i jasnim izveštavanjem.
- Pre pregleda samih standarda, u crvenoj knjizi je dat kraći rečnik svih bitnih stručnih termina, sa objašnjenjem značenja.
- S obzirom da ima puno preklapanja sa EVS za potrebe predavanja, standarde ćemo samo navesti sa kratkim opisom.

RICS Profesionalni standardi - obavezni

1. PS (Professional Standards 1): Usklađenost sa standardima kod procene pismenim putem
 - Odnose se na obavezu rada po međunarodnim standardima (međunarodni standardi procene - IVS, međunarodni standardi merenja - International Property Measurement Standards, međunarodni etički standardi – International Ethics Standards) i ispunjenje formalnih uslova pri izradi procene.
2. PS (Professional Standards 2): Etika, kompetencija, objektivnost i obelodanjivanje podataka
 - Uglavnom se odnose na etičko i profesionalno ponašanje, osnovne napomene uz uslove angažovanja, pregled procene drugog procenitelja i sl., što je definisano i u našim standardima (NS).
 - Obelodanjivanje podataka se odnosi na situacije kada javnost ili treće strane imaju pristup izveštaju o proceni: kod objavljivanja javnih finansijskih izveštaja, za potrebe rada na berzi, u zvaničnim publikacijama, kod investicionih programa, prilikom preuzimanja ili spajanja kompanija.

RICS Tehnički standardi i standardi rada - obavezni

VPS 1 (Valuation and Performance Standards 1): Uslovi angažovanja

- Sadržaj je, uglavnom, u skladu sa onim što se nalazi u NS sa malo više detalja u vezi formalnih postupaka.

VPS 2: Inspekcije, istraživanja i evidencija

- Takođe je u dobroj meri obrađeno našim standardima.
- Sadržaj:
 - inspekcije i istraživanja,
 - re-procena bez ponovne inspekcije ranije procenjene nepokretnosti,
 - evidencija o proceni.

VPS 3: izveštaj o proceni

- Osnove se nalaze u NS
- Sadržaj:
 - generalni principi i sadržaj procene.

RICS Tehnički standardi i standardi rada - obavezni

VPS 4: Osnove vrednosti, pretpostavke i specijalne pretpostavke

- Nešto detaljniji prikaz nego u NS.
- Sadržaj: generalni principi, osnove vrednosti, tržišna vrednost, tržišna zakupnina, investiciona vrednost, fer vrednost, pretpostavke, specijalne pretpostavke, procene koje odražavaju aktuelne ili očekivane tržišna ograničenja i prinudne prodaje, pretpostavke i specijalne pretpostavke koje se odnose na projektovane vrednosti.
- Interesantno je da se termin specifične pretpostavke, koji se koristi u TEGoVA standardima, ovde ne koristi.

VPS 5: Pristupi i metode procene vrednosti

- Standard je kratak i poziva se na IVS standarde vezano za pristupe i metode procene. Ukratko se pominju tri pristupa i na šta treba obratiti pažnju (priroda sredstva ili obaveze; svrha, namenjeno korišćenje i kontekst zadatka; obavezni ili zahtevi na osnovu propisa u nekoj jurisdikciji).

RICS Primene procene vrednosti - preporuke

VPGA 1 (Valuation Practice Guidance Applications – Primene smernica u praksi procene vrednosti): Procena vrednosti za uključivanje u finansijske izveštaje

- Preporuka je kratka i vezuje se za MSFI standarde. U delu koji se odnosi na standarde rada navode se: profesionalizam i profesionalna kompetencija (npr. esencijalno je procenitelj na zadatak "ponese" sa sobom i skepticizam procenitelja), specifični uslovi angažovanja, izvori i verifikacija informacija, dokumentacija i izveštaj.

VPGA 2: Procena udela vlasništva (Property Interest) za obezbeđeni zajam

- Udeo vlasništva se ovde odnosi na procenat vlasništva, vremensko ograničenje vlasništva, nasleđivanje kod zajedničkog vlasništva, pravo transfera vlasništva i opterećenje imovine. Pojam koji, u najvećoj meri, nije prisutan kod nas.
- Deo koji se odnosi na obezbeđeni zajam je, uglavnom, u NS pokriven SPV 1.

RICS Primene procene vrednosti - preporuke

VPGA 3: Procena vrednosti biznisa (kompanije) i udela u biznisu

- Preporuka se oslanja na standard IVS 200 i razmatra neka praktična pitanja.
- Zanimljivo: Manjinsko učešće u biznisu proporcionalno vredi manje od većinskog, pošto se njime ne ostvaruje kontrola. S druge strane, postoje mehanizmi kojim se većinskom učešću ograničava pravo kontrole. Na sve to procenitelj treba da obrati pažnju.
- Sem uobičajena tri pristupa, ovde se pominje i pristup baziran na sredstvima biznisa (Asset-based approach) kojim se vrednovanje obavlja na osnovu sredstava i obaveza neke kompanije.

VPGA 4: Procene tzv. trade related nepokretnosti

- U NS trade related property je prevedeno kao potpuno opremljena nepokretnost namenjena prodaji. Pod tim pojmom se podrazumevaju: hoteli, pabovi i barovi, restorani, noćni klubovi, benzinske stanice, domovi za stare, kockarnice, bioskopi i druge nepokretnosti za odmor i razonodu. Zajedničko im je da se vreduju na osnovu potencijala za ostvarenje prometa i posebno se razmatraju u odnosu na nepokretnosti uobičajenih komercijalnih namena (kancelarijske, industrijske, maloprodajne). Metoda procene koja se koristi se zove profitna metoda.

RICS Primene procene vrednosti - preporuke

VPGA 5: Procena vrednosti postrojenja i opreme

- Preporuka se naslanja na IVS 300 za procenu vrednosti postrojenja i opreme i u njoj se navode neka praktična pitanja.
- Obradeni su: pojam postrojenja i opreme (P i O), P i O koje su uobičajeno uključuju u procenu vrednosti nepokretnosti, P i O koje se vrednuju odvojeno, P i O koji su predmet finansiranja, lizinga i kolaterala i sl.

VPGA 6: Procena vrednosti nematerijalnih ulaganja

- Nematerijalno ulaganje je nenovčano sredstvo koje se ispoljava kroz svoja ekonomska svojstva. Primeri: marketinška nematerijalna sredstva (žigovi, brendovi, trgovački nazivi, internet domeni, i sl.), nematerijalna sredstva vezana za kupce ili dobavljače (spisak kupaca, neisporučene narudžbine, ugovori sa kupcima i sl.), umetnička nematerijalna sredstva (copyright, dizajn, tantijeme i sl.), tehnološka nematerijalna sredstva (patenti, softver, baze podataka, poslovne tajne, istraživanja, proizvodni procesi, know how i sl.).
- Zbog prirode sredstava koja se procenjuju, potrebno je uraditi prethodno istraživanje, tzv. temeljnu pravnu analizu (due diligence).

RICS Primene procene vrednosti - preporuke

VPGA 7: Procena vrednosti lične imovine, uključujući umetnine i antikvitete

- Razlozi: osiguranje, odštetni zahtev, porez, finansijsko izveštavanje, poslovne transakcije, sporovi, nasleđivanje, predbračni ugovori, razvod, prestanak poslovanja, savet za kupovinu ili prodaju nepokretnosti, kolateral, bankrotsvo i procena vrednosti inventara.

VPGA 8: Procena vrednosti interesa/vlasništva nad stvarnim nepokretnostima

- Još jedna preporuka koja nema primenu kod nas. Stvarne nepokretnosti su: zgrade, jezera, kanali, putevi, oprema i sl. Vlasništvo može da bude: apsolutno (fee simple absolute), pravo korišćenja za života (Life Estate) i lizing (Leasehold), kod koga je vlasništvo uspostavljeno nad objektom, a ne i nad zemljom na kojoj je izgrađen.
- Procenitelj mora da obrati pažnju na titulara i vrstu vlasništva.

RICS Primene procene vrednosti - preporuke

VPGA 9: Idenfikacija portfolija, kolekcija i grupa nepokretnosti

- Primeri: fizički susedne nepokretnosti koje su stečene razdvojeno od istog vlasnika (npr. investitora); fizički razdvojene nepokretnosti, koje drži isti entitet i gde postoji funkcionalna međuzavisnost (primer parking koji je razdvojen od neke zgrade, a u upotrebi je isključivo od korisnika zgrade); vlasništvo nad većim brojem pojedinačnih nepokretnosti od kojih bi vlasnik imao korist zbog efikasnosti korišćenja; vlasništvo nad nepokretnostima koje su neodvojivi deo neke funkcije koja pokriva veliku geografsku površinu (npr. komunalne mreže, telekomunikacioni stubovi i sl.).

VPGA 10: Pitanja koja mogu da dovedu do neizvesnosti pri proceni vrednosti

- Odnosi se na: sredstva koja imaju takve karakteristike tako da ih je teško proceniti, ograničene informacije za procenu, narušavanje tržišta jedinstvenim nepredviđenim faktorima (finansijski, makro-ekonomski, pravni, politički, prirodne nepogode i sl.). Zajedničko je postojanje neizvesnosti.

IVSC standardi - IVS

IVS - International Valuation Standards koje izdaje IVSC.

- Cilj je stvaranje pouzdanja i poverenja javnosti u procene vrednosti putem stvaranja standarda i obezbeđivanja njihovog univerzalnog prihvatanja i primene za procene vrednosti sredstava širom sveta. Poslednje izdanje je od 31.01.2020.
- Sadržani su u Crvenoj knjizi (Red book) i čine obavezni, sastavni deo. Primenjuju se samostalno ili kroz odgovarajuće RICS standarde koji se pozivaju na njih.
- Ne odnose se samo na procene vrednosti nepokretnosti. To je ono što je najbitnije nama kao proceniteljima vrednosti nepokretnosti. U uvodu se navodi da se procene vrednosti široko koriste i na njih oslanjaju finansijska i druga tržišta, bilo za uključivanje u finansijske izveštaje, bilo za uslađenost za regulativom ili za podršku obezbeđenim plasmanima ili tranaskcionim aktivnostima.
- Na početku je dat kratak rečnik pojmova.
- U smernicama se navodi da se standardi primenjuju kako na procenu sredstava, tako i obaveza.
- Pet generalnih standarda. Standardi su kraći i jednostavniji od EVS i RICS standarda, jezik kojim su pisani je razumljiviji.

1. Uslovi angažovanja

- Opseg posla ili uslovi angažovanja. Pominju se: identitet procenitelja, identitet klijenta/klijenata, identitet korisnika, sredstvo/sredstva koja se procenjuju, valuta, svrha, osnova/osnove vrednosti, datum procene, priroda i obim posla i ograničenja, priroda izvora informacija, značajne pretpostavke i specijalne pretpostavke, vrsta izveštaja, ograničenja objavljivanja izveštaja, usklađenost sa standardima.

2. Inspekcija i usklađenost sa ostalim standardima

- Generalni principi (usklađenost), inspekcije, čuvanje podataka, usklađenost sa ostalim standardima (dodatni zahtevi za procenitelja).

3. Izveštavanje

- Uvod (izveštaj mora da obezbedi, korisnicima kojima je namenjen, jasno razumevanje procene vrednosti), opšti zahtevi (kompleksnost sredstva koje se procenjuje i zahtevi korisnika određuju nivo detalja procene), izveštaji (uslovi angažovanja, svrha, pristup/pristupi, metode, ključne informacije/inputi, pretpostavke, zaključci, datum izveštaja), pregled procene vrednosti.

4. Osnove vrednosti

- IVS priznaje sledeće osnove vrednosti: tržišnu vrednost, tržišnu zakupninu, pravičnu vrednost (slična fer vrednosti, uzima u obzir prednosti i nedostatke obe strane u transakciji), investicionu vrednost, sinergetsku vrednost, likvidacionu vrednost. Pomenute su i neke osnove vrednosti koje nisu IVS osnove: fer vrednost (MSFI), fer tržišna vrednost (OECD definicija), fer vrednost (propisana zakonom).
- Definicije tržišne vrednosti i tržišne zakupnine su gotovo identične onima iz EVS. Definicije investicione i sinergetske vrednosti su slične EVS definicijama. Likvidaciona vrednost se odnosi na urednu likvidaciju sa tipičnim periodom marketinga i prinudnu transakciju. Ostale definicije ovde nećemo pominjati.
- Standard pominje i premisu vrednosti, HABU, specifične faktore koji utiču na procenu, sinergije, pretpostavke i specijalne pretpostavke (skoro identično kao u NS), transakcione troškove (nisu uključeni).

5. Pristupi i metode procene vrednosti

- Navode se tri osnovna pristupa i metode. Sem komparativne (metoda komparativnih transakcija), pominje se i metoda uporedivosti komparativa kojima se javno trguje. U pitanju su sredstva za koje su cene dostupne u svakom trenutku, na dan procene.
- Poglavlje je obimno i detaljno govori o metodama, pogotovo kod prinostnog pristupa, što nije slučaj kod EVS i RICS standarda. Detaljno je obrađen i tok gotovine (cash flow) za potrebe DNT metode. Objasnjeni su i: terminalna vrednost, Gordonov model, diskontna stopa i sl. Proučavanje ovog standarda se preporučuje svima koji žele detaljnije da izučavaju metode procene.

IVSC standardi – IVS

Standardi vezani za imovinu

Šest standarda specifičnih za imovinu:

1. Poslovanje i poslovni interesi (IVS 200)
2. Nematerijalna ulaganja (IVS 210)
3. Postrojenja i oprema (IVS 300)
4. Nepokretnosti i vlasništvo (Property Interest – apsolutno vlasništvo, lizing i pravo korišćenja bez vlasništva ili kontrole) (IVS 400)
5. Nepokretnosti sa potencijalom za razvoj (IVS 410)
6. Finansijski instrumenti (IVS 500)

Nama su od značaja, prvenstveno, standardi pod 4 i 5.

IVSC standardi – IVS

Standardi vezani za imovinu

4. IVS 400 – Nepokretnosti i vlasništvo

- Vlasništvo ima različite definicije u različitim pravnim sistemima.
- Standard navodi: osnove vrednosti, pristupe i metode (i pojedinačno - tržišni, prinosni i troškovni), hijerarhiju interesa (nema neku primenu kod nas) i zakupninu.

IVSC standardi – IVS

Standardi vezani za imovinu

5. IVS 410 – Nepokretnosti sa potencijalom za razvoj

- Nepokretnosti sa potencijalom za razvoj su one kod kojih je ponovni razvoj (termin: redevelopment i odnosi se na nešto što je već izgrađeno ili razvijano) neophodan kako bi se dostigla HABU vrednost ili kod kojih se razmatraju unapređenja ili su u toku na dan procene. Tu spadaju: aktivnosti na izgradnji zgrada, prethodno nerazvijeno zemljište na kome je izgrađena infrastruktura, ponovni razvoj već razvijanog zemljišta, unapređenja ili izmene postojećih zgrada ili struktura, zemljište predviđeno za razvoj planskim dokumentom i zemljište namenjeno za isplativije načine korišćenja ili veću gustinu u planskom dokumentu.
- Ovakve vrste procena, zasigurno, zahtevaju znajčajan broj pretpostavki i specijalnih pretpostavki.
- Dva osnovna pristupa su tržišni (komparativni) i rezidualni metod, mada se koristi i prinosni. Tržišni ima ograničenja kod velikih i kompleksnih nepokretnosti i kod manjih i heterogenih za koje se ne mogu pronaći podaci o transakcijama. Troškovni pristup je ključna komponenta rezidualnog pristupa.
- Rezidualni metod je zasebno objašnjen, sa preporukom analize osetljivosti. Osnovni elementi: vrednost dovršene nepokretnosti, troškovi izgradnje, konsultantski troškovi, marketinški troškovi, dinamika razvoja, troškovi finansiranja, razvojni profit, diskontna stopa. Svaki od elemenata je posebno obrađen.

Sličnosti i razlike između Tegova/EVS i RICS / IVSC

- Tegova: odnose se isključivo na procene vrednosti nepokretnosti.
- RICS i IVSC: odnose se na procene vrednosti svih sredstava i instrumenata. Mogu da se procenjuju firme/biznisi, nekretnine, dragocenosti (npr. nakit, dijamanti), umetnine (slike, skulpture), postrojenja, itd.
- Definicija tržišne vrednosti: razlikuje se u tome što se kod TEGoVA definicije pominje samo nepokretnost, dok se u drugom slučaju pominje sredstvo, odnosno obaveza.
- Tegova: opširniji.
- RICS i IVSC: sažetiji.
- Jezik kojim su pisani
 - IVS: najčitkiji, TEGoVA: zahtevaju koncentraciju, RICS: najzahtevniji.

Sličnosti i razlike između Tegova/EVS i RICS / IVSC

- Prethodno pojašnjenje vezano za jezik objašnjava teškoću koju polaznicima kursa predstavlja čitanje Nacionalnih standarda. Ne radi se o lošem prevodu, već o tome da je izvorni tekst vrlo formalan, stručno složen i pravno orijentisan. Na engleskom se to zove "legalese" i često predstavlja i negativan termin, čak i za ljude kojima je maternji jezik engleski, pošto stvara konfuziju.
- Pošto Nacionalni standardi daju teoretsku osnovu za rad procenitelja, preporuka je da se čitaju stalno i uporno, sa povremenim referenciranjem na strane izvore. Naravno, poznavanje engleskog je neophodno, s tim da napredno znanje nije nužno za razumevanje suštine.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

Definicija tržišne vrednosti je vrlo slična onoj koju nalazimo u Nacionalnim standardima:

- Procenjeni iznos za koji bi se nepokretnost mogla razmeniti na datum procene između voljnog kupca i prodavca u transakciji između nepovezanih strana (van domašaja ruke) nakon odgovarajućeg marketinga gde su obe strane postupale informisano, razborito i nisu bile pod prinudom.
- "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 " (NS).

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

- Jedina razlika je u interpretaciji sledećih reči: at arm's length i knowledgeably i after proper marketing.
- At arm's length - van domašaja ruke, odnosno kada kupac i prodavac ostvaruju transakciju bez međusobnog uticaja. Bukvalni prevod bi bio "na distanci".
- Knowledgeably prilog od prideva knowledgeable – koji pokazuje znanje ili inteligenciju, dobro informisan. Otud izraz da su strane postupale informisano. Ukratko, definicije su identične, kao i tumačenje pojmova koji čine sastavne delove.
- Pojmovi koji čine sastavne delove definicije tržišne vrednosti i njihovo tumačenje će biti predmet sledećeg bloka predavanja.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

Radi boljeg razumevanja, navešćemo sve pojmove i neka dodatna tumačenja, koja nisu navedena u našim Nacionalnim standardima, tako da sledeće slajdove možete da koristite kao dopunu objašnjenja u tekstu standarda.

- Nakon odgovarajućeg marketinga - u originalu After proper marketing, što je ispravnije.
- Isto važi i za definiciju tržišne zakupnine.
- Procenjeni iznos – definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima. Jedino se napominje da se cena uobičajeno izražava u lokalnoj valuti, što znači da je obaveza procenitelja da izrazi cenu i u RSD.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

- Nepokretnost – nekoliko dodatnih pojmova; nepokretnost može da predstavlja i udeo u vlasništvu nepokretnosti; procenitelji moraju da obrate dužnu pažnju da li prodajna cena nepokretnosti uključuje i dodatne elemente, kao što su: oprema, lične stvari ili bilo šta što predstavlja podsticaj za kupovinu; tržišna vrednost nepokretnosti odražava puni potencijal nepokretnosti koji tržište prepoznaje i stoga može da uzme u obzir sve moguće upotrebe nepokretnosti koje mogu da budu ostvarene nekim promenama, bilo novim dozvolama, relevantnom infrastukturom, razvojem tržišta ili drugim mogućnostima i može da odrazi nadajuću vrednost (Hope Value) koju tržište prepoznaje i koja mora da bude razlikovana od procene tržišne vrednosti pretpostavkom o najboljoj i najisplativijoj upotrebi (HABU). Novi termin je nadajuća vrednost (Hope Value) i ona predstavlja razliku između upotrebne i tržišne vrednosti. U nekim zemljama se koristi izraz buduća vrednost (Future Value). Nadajuća vrednost nije isto što i specifična ili investiciona vrednost, pošto predstavlja razumna očekivanja, što prepoznaju svi učesnici na tržištu. Nadajuća vrednost odražava ocenu verovatnoće koju tržište prepoznaje vezano za: ostvarivanje veće upotrebne vrednosti ili razvoj nepokretnosti, moguće troškove, vremenski tok i druge faktore. Najbolja i najisplativija upotreba je ocena mogućeg korišćenja (fizičkog, pravnog i finansijskog) na dan procene, a ne u budućnosti.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

- Mogla da se razmeni – definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima.
- Na datum procene vrednosti - definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima. U evropskim standardima se, na ovom mestu, podseća da završetak izveštaja nikada ne može da bude pre datuma procene, odnosno da datum procene neće biti posle datuma izveštaja, sem u posebnim slučajevima koje su predvidela nacionalna zakonodavstva pri nekim specifičnim okolnostima, kada kasniji datum procene od stvarnog ocenjuje situaciju nepokretnosti u budućnosti (npr. kao što su obavezna nadoknada pri prinudnoj kupovini od strane države).
- Između voljnog kupca - definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima. Jedino se napominje da se za motivisanog ponuđača ne može pretpostaviti da je neodlučan.
- I voljnog prodavca - definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima. Jedino se napominje da je nepokretnost na tržištu, odnosno da se pretpostavlja da se nudi za prodaju/zakup.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

- U transakciji između nezavisnih (i nepovezanih) strana - definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima.
- Nakon odgovarajućeg marketinga - definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima. U evropskim standardima se pominju uslovi za dobijanje državne pomoći (EU State Aid rules – državna pomoć je zabranjena, pošto narušava tržišnu konkurenciju, sem pod određenim uslovima), po kojima se tačno propisuju trajanje i kanali oglašavanja (dva meseca i više u nacionalnoj štampi, u specijalizovanim časopisima i drugim odgovarajućim publikacijama i putem posrednika u prometu nepokretnosti i sl.). U ovom slučaju se radi o nepokretnostima koje su predmet državne pomoći.
- Gde su strane postupale informisano (dovoljno saznanja u Nacionalnim standardima) - definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima.
- Razborito - definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima.
- I bez prinude - definicija je od reči do reči u Nacionalnim standardima.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

- Ovde ćemo se fokusirati na ono što se nalazi u EVS (Evropskim standardima procene), a nije pomenuto u našim, Nacionalnim standardima i odnosi se na objašnjenje konteksta koji je doveo do definicije tržišne vrednosti.
- Tumačenje EVS definicije tržišne vrednosti
- U okviru evropskog zakonodavstva postoji nekoliko definicija tržišne vrednosti, od kojih je svaka predviđena za određenu svrhu. Zakoni Evropske Unije ne predviđaju neku opštu, generalnu definiciju. Smatra se da su sve te definicije u potpunosti konzistentne, odnosno u skladu sa praksom koja je izražena kroz definiciju u EVS1.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

1. Definicija regulative vezane za kapitalne zahteve

- EU zakonodavstvo definiše tržišnu vrednost za svrhe ocene vrednosti nepokretnosti kao jemstva, odnosno kolateralu za institucije koje predstavljaju zajmodavce, kroz Bazelske Sporazume, na sledeći način: „Procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na dan procene između voljnog prodavca i voljnog kupca u transakciji nepovezanih i nezavisnih strana, nakon adekvatnog marketinga, gde su strane postupale informisano (sa dovoljno saznanja), razborito i nisu bile pod prinudom.” To je definicija koju mi, procenitelji, koristimo u svom poslu.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

2. Definicija koja se koristi u EU direktivi vezanoj za državnu pomoć

- U slučaju prodaje nepokretnosti od strane državnog organa privatnom biznisu to može da naruši konkurenciju i da potencijalno predstavlja nedozvoljenu državnu pomoć, tako da je, u tim slučajevima, predviđeno da se koristi sledeća definicija: Tržišna vrednost će značiti cenu po kojoj zemljište ili zgrade mogu da budu prodate privatnim ugovorom između voljnog prodavca i nepovezanog i nezavisnog kupca na dan procene, pod pretpostavkom da će nepokretnost biti javno izložena na tržištu i da tržišni uslovi dopuštaju uredno otuđenje i da je regularni vremenski period, uzimajući u obzir prirodu nepokretnosti, na raspolaganju pri pregovorima o prodaji.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

- Ne pominju se: procenjeni iznos, marketing, informisanost i razboritost strana i da strane nisu bile pod prinudom, već se pominju: izloženost tržištu, urednost otuđenja (nema nekih pravnih i drugih smetnji) i dovoljan vremenski period za pregovore.
- U istoj direktivi, u slučaju kada se vrednost, odnosno cena ostvaruje licitacijom, dodaje se i: “dovoljno dobro objavljena, otvorena i bezuslovna procedura licitacije, porediva sa aukcijom, prihvatajući najbolju ili jedinu ponudu je, po definiciji, ostvarena po tržišnoj vrednosti.” Aukcija se odnosi na postepeno povećanje cena ponuđača.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

3. Definicija tržišne vrednosti Direktive o solventnosti (Solvency II Directive)

- Ova definicija se odnosi na procenu vrednosti sredstava po zahtevima solventnosti kapitala, jednostavna je i glasi: “Iznos za koji bi (sredstva) mogla da se razmene između obaveštenih, voljnih strana u transakciji na distanci (između nepovezanih i nezavisnih strana).” Osnova ovakve definicije leži u potrebi da procene vrednosti budu u skladu sa internacionalnim računovodstvenim standardima.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

4. Definicija tržišne vrednosti za potrebe poreza na dodatu vrednost

- Tržišna vrednost za potrebe poreza na dodatu vrednost (VAT Value Added Tax), u slučaju kada se primenjuje na nekretnine i koja se naziva vrednost na otvorenom tržištu (Open Market Value), u skladu sa Direktivom Evropskog Saveta: “Za potrebe ove Direktive vrednost na otvorenom tržištu će označavati pun iznos koji će kupac, radi obezbeđivanja predmetnih roba i usluga, u tom trenutku u istoj etapi marketinga po kojoj se snabdevanje roba i usluga ostvaruje, morati da plati, pod uslovima fer konkurencije, nezavisnom i nepovezanim prodavcu u okviru teritorije zemlje članice u kojoj prodaja podleže oporezivanju”. Ova definicija se koristi za sve potrebe poreza na dodatu vrednost i ne odnosi se posebno na nepokretnosti, mada uključuje sve najbitnije elemente pretpostavljene transakcije između nepovezanih i nezavisnih, hipotetičkih i konkurentnih strana, za neku konkretnu nepokretnost.

Definicija i tumačenje tržišne vrednosti u skladu sa propisima Evropske unije

5. Računovodstvena EU definicija

- Definicija tržišne vrednosti nekog materijalnog sredstva, specifično zemljišta i zgrada: “Cena koju je kupac spreman da plati za sredstvo, imajući u vidu njegovo stanje i lokaciju i pod pretpostavkom da će njegova upotreba biti nastavljena.”

Zaključak

Od kakve koristi mogu da nam budu internacionalni standardi?

- Bolje razumevanje Nacionalnih standarda
 - Nacionalni standardi su sastavljeni u nameri da zainteresovanim licima, pre svega proceniteljima, pruže uvid u osnovne pojmove iz oblasti procene vrednosti.
- Ulaženje dublje u materiju
 - Ono što nije pokriveno NS.
 - Ono što nije detaljno objašnjeno u NS.
 - Dodatna edukacija: NS su obuhvatni, opet nisu mogli sve da obuhvate.
- Pozivanje na internacionalne standarde u procenama
 - Kada je potrebno obrazložiti zašto je primenjeno neko neuobičajeno rešenje u proceni.
 - Kada je pronađeno rešenje koje se nalazi u internacionalnim, a ne i u NS.
- Praktična rešenja u slučaju nedoumica
 - Google + pitanje na engleskom + Rics ili Red Book (“Rics“, “EVS“, “IVS”).

Zaključak

Primeri interesantnih stvari iz međunarodnih standarda:

- Procena na predstavlja činjenicu, već mišljenje.
- Svrha procene, kompleksnost sredstva (nepokretnosti) koja se procenjuje i zahtevi korisnika će odrediti adekvatan nivo detalja izveštaja.
- Osnova prinostnog pristupa je da investitor očekuje povraćaj investicije koji odražava percipirani nivo rizika investicije. Investitor može da očekuje da ostvari kompenzaciju samo za sistemski rizik (tržišni rizik). Sistemski rizik se ne može kontrolisati od strane ma kog tržišnog učesnika, dok nesistemski može i odnosi se na sam predmet procene.
- Kada se, kod prinostnog pristupa, koristi samo terminalna vrednost, bez perioda projektovanja rezultata, to se naziva metoda direktne kapitalizacije.
- Diskontna stopa ne odražava samo vremensku vrednost novca (inflaciju), već i sve pripadajuće rizike nekog gotovinskog toka.

Zaključak

- Treba biti jako oprezan prilikom oslanjanja na troškovni pristup, kao primarni, pošto je veza između troška i vrednosti retko direktna.
- Troškovi zamene predstavljaju cenu koju bi tipični tržišni učesnik platio za korist nekog sredstva zamenom, a ne za dobijanje istovetnih fizičkih osobina.
- Kod troškovne metode, troškovi finansiranja mogu da odražavaju željeni povrat na kapital, tako da treba biti oprezan kod uključivanja i troškova finansiranja i profita u model.
- Gudvil (Goodwill) predstavlja bilo koju buduću ekonomsku korist i meri se rezidualnim iznosom koji preostaje kada se sva vrednost svih materijalnih, nematerijalnih i novčanih sredstava oduzme od vrednosti (biznisa) koji se procenjuje. Deli se na prenosivi i neprenosivi, odnosno lični.
- Specijalna pretpostavka je pretpostavka koju (tipični) tržišni učesnik ne bi pretpostavio.
- Rezidualna metoda je hibrid komparativnog, troškovnog i prinosnog pristupa.

Zaključna konstatacija

Nacionalni standardi predstavljaju skraćenu verziju stranih izvora. Sve što je napisano u NS je direktno preuzeto uglavnom iz EVS, delom iz RICS i, u manjoj meri, iz IVS standarda. U tih 37 strana se nalazi, vrlo sažeta, suština proceniteljskog posla sa stanovišta postupaka i procedura. To uvek treba imati na umu.

Prevod je izuzetno korektan i gotovo doslovan, sem nekih termina kod kojih je korišćeno opisivanje, npr. “at arms lenght” je prevedeno kao: u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana ili “trading entity” je prevedeno kao: potpuno opremljena nepokretnost namenjena prodaji.

Jezik kojim su napisani standardi u originalu je, uglavnom, vrlo striktan, nešto slično onom što kod nas predstavljaju pravni dokumenti. To se, pogotovo, odnosi na EVS i RICS standarde. Takav jezik nije čitljiv ni ljudima kojima je to, kako se to kaže, engleski prvi jezik.

Zbog toga što predstavljaju prevod jako formalnog jezika i sažetak vrlo obimnog materijala, NS se, takođe, teško čitaju. Potrebna je dobra koncentracija, kako neke stvari ne bi promakle ili se pomešale. Ukratko, NS predstavljaju odličan izvor kako za učenje međunarodno prihvaćenih standarda procene vrednosti nepokretnosti tako i za polaganje ispita. Posvetite im dužnu pažnju!

HVALA NA PAŽNJI!