

Tema:

**Nacionalni standardi za procenu vrednosti
nepokretnosti**

Predavač:
Tamara Kilibarda MSc,
Licencirani procenitelj vrednosti nepokretnosti

Nacionalni standardi za procenu vrednosti nepokretnosti

Pun naziv: Pravilnik o nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja.

Bazirani na međunarodnim standardima: EVS, RICS i IVS.

Sastoje se od: Nacionalnih standarda za procenu vrednosti NSP 1, 2, 3 i 4, Smernica za procenu vrednosti SPV 1 i 2 i Kodeksa etike:

- NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina
- NSP2 – Procena vrednosti koja nije zasnovana na tržišnoj vrednosti
- NSP3 – Postupak procene vrednosti
- NSP4 – Izveštaj o proceni vrednosti
- SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih i drugih finansijskih plasmana
- SPV2 - Procene vrednosti za svrhu finansijskog izveštavanja
- Kodeks etike i pravila ponašanja profesionalnog procenitelja

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Definicija tržišne vrednosti

Procenjeni iznos za koji bi nepokretnost

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

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Definicija tržišne zakupnine

Procenjen iznos zakupnine

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

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Tumačenje pojmova

Procenjeni iznos: Najverovatnija i najpovoljnija cena, na datum procene, nije uvećana ili umanjena nekim posebnim uslovima ili okolnostima.

Nepokretnost: Sa svim stvarnim pravima, fizičkim, ekonomskim i ostalim atributima (mogućnostima i ograničenjima). Kod tržišne zakupnine uslovi stvarnog ili predloženog ugovora o zakupu definišu pravnu prirodu nepokretne imovine kroz trajanje, mogućnosti, ograničenja i obaveze ugovora i u kombinaciji sa fizičkom imovinom predstavljaju sredstvo koje treba proceniti.

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

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Na datum procene vrednosti: Dan kada bi hipotetička prodaja trebalo da se dogodi. To je datum procene. Datum procene i datum izveštaja o proceni vrednosti mogu se razlikovati ali drugi ne može prethoditi prvom.

Između voljnog kupca: Podrazumeva se postojanje hipotetičkog, a ne stvarnog kupca. To je osoba koja je motivisana, ali ne i prinuđena, da kupi predmetnu nepokretnost.

I voljnog prodavca: Hipotetički prodavac, ne stvarni vlasnik koji ne odlaže prodaju kako bi ostvario cenu koja se ne smatra razumnom na postojećem tržištu.

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

U transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana: Strane nemaju nikakav naročit ili specifičan odnos, kao odnos između matičnog i zavisnog društva, zakupodavca i zakupca ili između članova porodice, što bi se odrazilo na cenu.

Uz odgovarajući marketing: Mora biti dovoljno dug da bi nepokretnost privukla pažnju odgovarajućeg broja mogućih kupaca. Pretpostavlja se da je period marketinga protekao pre datuma procene vrednosti.

Pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja: Pretpostavlja se da su strane dobro informisane o prirodi i osobinama nepokretnosti i njenoj sadašnjoj i potencijalnoj nameni, kao i o stanju tržišta na dan procene.

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Razborito: Razboritost se ceni u odnosu na stanje tržišta na dan procene, a ne kasnije, uz naknadna saznanja. Prodavac ne postupa nepromišljeno ako prodaje nepokretnost na tržištu na kome cene padaju i niže su nego ranije.

I bez prinude: Strane su motivisane da izvrše transakciju, ali nisu niti primorane, niti pod neprimerenim pritiskom da je zaključe. To što su strane zainteresovane da obave transakciju između njih stvara tenziju koja omogućava procenu tržišne vrednosti.

HABU – High and Best Use

- Tržišna vrednost nepokretnosti odražava njenu najbolju i najisplativiju upotrebu. Nepokretnost je iskorišćena u najboljoj i najisplativijoj meri kada se upotrebljava tako da se njeni potencijali iskoriste u najvećoj meri na način koji je fizički moguć, pravno dopušten i finansijski izvodljiv. Predstavlja nastavak postojećeg korišćenja ili prelazak na alternativni način upotrebe.

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Pretpostavke

- Procenitelj pravi pretpostavku kada pretpostavi ili mu bude naloženo da pretpostavi određenu činjenicu koju ne zna ili ne može da zna ili u šta ne može razumno da bude siguran. Nekada može neophodno da procenitelj napravi određene pretpostavke da bi uspešno obavio procenu vrednosti, najčešće zbog nedostatka određenih informacija. Mora se jasno navesti o kojim pretpostavkama je reč.

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Inspekcija nepokretnosti i pretpostavke

- Procenitelj mora da izvrši inspekciju nepokretnosti i istraži je u meri u kojoj je to neophodno za izradu procene koja sa stručne tačke odgovara nameni za koju se izrađuje. U slučaju da su dostupne ili pružene informacije ograničenog obima, procenitelj će možda morati da napravi pretpostavke u odsustvu potpunih podataka. Pretpostavke se odnose na činjenice, uslove ili okolnosti koje utiču na procenu. U slučaju da su načinjene pretpostavke netačne, procenitelj će možda morati da izvrši reviziju svoje procene.

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Primeri pretpostavki:

- o svojinskim pravima;
- o postojanju nedostataka (detaljniji pregled ili angažovanje eksperata);
- u pogledu saglasnosti za postojeće objekte i njihovo korišćenje;
- o riziku od zagađenja štetnim materijalima;
- da su sve ugrađene instalacije operativne;
- da nepokretnost nije bila izložena opasnosti od poplava i sl.;
- da detaljnim ispitivanjem finansijskog statusa zakupca neće biti utvrđene činjenice koje mogu uticati na mišljenje o vrednosti;
- da ne postoje urbanistički planovi i sl., koji utiču na nepokretnost;
- da će oprema promeniti vlasništvo zajedno sa nepokretnošću.

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Posebne pretpostavke

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

Primeri:

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

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

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

Posebne pretpostavke se moraju navesti u uslovima angažovanja procenitelja i u izveštaju o proceni vrednosti, tako što će biti detaljno obrazložene, a u samom zaključku procene potrebno je uputiti na činjenicu da je izveštaj pripremljen pod posebnim pretpostavkama (na tri mesta).

NSP1 – Tržišna vrednost i tržišna zakupnina

Ostale napomene:

- Procena vrednosti treba da bude u pisanom obliku na način koji je transparentan i razumljiv naručiocu procene.
- Definicija tržišne vrednosti trebalo bi da bude navedena u uslovima angažovanja i u izveštaju o proceni.
- Tržišna vrednosti je procenjena vrednost nepokretnosti i kao takva ne obuhvata dodatne troškove (poreze, provizije, troškove i sl.).

NSP2 – Procena vrednosti koja nije zasnovana na tržišnoj vrednosti

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

Osnova vrednosti je izjava o osnovnim pretpostavkama procene vrednosti za određenu svrhu i trebalo bi je razlikovati od metoda ili tehnika.

Osnove vrednosti koje nisu tržišne: fer vrednost, specifična vrednost, sinergetska vrednost, investiciona vrednost i vrednost u slučaju prinudne prodaje.

NSP2 – Procena vrednosti koja nije zasnovana na tržišnoj vrednosti

Fer vrednost

Dva različita konteksta – opšta definicija i fer vrednost za svrhu finansijskog izveštavanja

Opšta definicija se odnosi na procene vrednosti nepokretnosti između identifikovanih učesnika:

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

Za svrhu finansijskog izveštavanja:

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

NSP2 – Procena vrednosti koja nije zasnovana na tržišnoj vrednosti

Specifična vrednost

Mišljenje o vrednosti koje uzima u obzir karakteristike koje imaju određenu vrednost za specifičnog kupca.

Specifičan kupac je kupac koji može optimizovati upotrebljivost nepokretnosti različito od ostalih učesnika na tržištu, za koga određeni kvaliteti ili karakteristike nepokretnosti imaju vrednost veću od tržišne vrednosti i čije je mišljenje o ceni jednako specifičnoj vrednosti.

Sinergetska vrednost

Dodatni element vrednosti koji je nastao kombinacijom dve ili više nepokretnosti ili vlasničkog udela na njima, pri čemu je kombinovana vrednost veća od zbira pojedinačnih vrednosti. Potrebno je odrediti i tržišnu vrednost, kako bi se utvrdila razlika između ove dve vrednosti.

Primer: Kupcu susedne nepokretnosti se omogućava da ostvari dodatnu vrednost.

NSP2 – Procena vrednosti koja nije zasnovana na tržišnoj vrednosti

Investiciona vrednost

- Investiciona vrednost je vrednost koju nepokretnosti ima za konkretno identifikovano lice u svrhu individualne investicije, sopstvenog vlasništva ili poslovanja. Ne predstavlja meru opšteg mišljenja o nepokretnosti na tržištu.
- Predstavlja vrednost nepokretnosti za određenog pojedinačnog investitora, sa njegovim posebnim zahtevima, pre nego za prosečnog tržišnog učesnika i ne pretpostavlja razmenu nepokretnosti između strana.

Vrednost u slučaju alternativne upotrebe

- Podrazumeva tržišnu vrednost nepokretnosti bez pretpostavke o kontinuiranoj trenutnoj upotrebi. Ne obuhvata bilo kakve troškove zatvaranja poslovanja.

NSP2 – Procena vrednosti koja nije zasnovana na tržišnoj vrednosti

Vrednost u slučaju prinudne prodaje

- Kada je prodavac, iz bilo kog razloga, pod pritiskom da otuđi nepokretnost pod uslovima koji ne odgovaraju definiciji tržišne vrednosti.
- Ne spada u osnovne koncepte vrednosti, ali predstavlja primer tržišne vrednosti pod posebnom pretpostavkom vezanom za uslove marketinga prodaje. Potrebno je da procenitelj zna očekivano vreme prodaje, kao i relevantne prinude prema prodavcu.

NSP3 – Postupak procene vrednosti

Osnovni koraci:

- Uslovi angažovanja
- Inspekcija nepokretnosti
- Procena vrednosti
- Kontrola izveštaja
- Čuvanje podataka
- Uslovi angažovanja

Moraju da budu dogovoreni i razmenjeni u pisanom obliku i upućeni naručiocu procene vrednosti pre nego što dostavi izveštaj o proceni vrednosti.

NSP3 – Postupak procene vrednosti

Uslovi angažovanja moraju da sadrže:

- identitet klijenta;
- svrhu procene i ograničavanje korišćenja samo za prethodno definisanu svrhu;
- precizno identifikovanje nepokretnosti i svih prava koja postoje;
- osnovu ili osnove vrednosti;
- datum procene vrednosti;
- izjavu da ne postoji potencijalni sukob interesa;
- identitet i status procenitelja;
- pretpostavke i posebne pretpostavke;
- obim i domet upita i pretraga;
- oslanjanje na informacije dobijene od naručioca procene vrednosti i dr.
- bilo kakva ograničenja izveštaja o proceni vrednosti ili bilo kog dela;
- domet do kog doseže postupanje sa dužnom pažnjom;
- osnovu za utvrđivanje visine profesionalne naknade;
- izjavu o postupanju u skladu sa Nacionalnim standardima.

NSP3 – Postupak procene vrednosti

Neke karakteristične stvari vezane za uslove angažovanja

- Pitanja koja se javljaju nakon dostavljanja predloženih uslova angažovanja moraju se zabeležiti u pisanom obliku.
- Uslovi angažovanja moraju da isključe bilo kakvu odgovornost prema trećoj strani i moraju da navedu da se svrha procene vrednosti odnosi na jedinstvene potrebe naručioca procene.
- Kada se procena pod-ugovara sa drugim proceniteljem potrebno je pribaviti prethodnu saglasnost od naručioca procene.
- Kada se obavljaju procene vrednosti uz ograničene informacije ograničene informacije, pri neadekvatnim uslovima za inspekciju nepokretnosti ili uz ograničeno vreme koje je na raspolaganju procenitelju, za interne potrebe naručioca procene, kod preuzimanja ili spajanja kompanija, uslovi angažovanja moraju da sadrže izjavu da je izveštaj procene vrednosti namenjen isključivo za potrebe naručioca procene i da neće biti javno objavljen.

NSP3 – Postupak procene vrednosti

Ograničenje objavljivanja izveštaja o proceni

- Preporučuje se ograničavanje objavljivanja izveštaja o proceni vrednosti kada je procenitelj već izvršio inspekciju predmetne nepokretnosti i upoznat je s njom, sa tržištem i lokacijom ili kada je procenitelj primio dovoljno informacija od strane naručioca procene ili njegovih internih procenitelja.

Čuvanje podataka

- Podaci koji su sačuvani i arhivirani nakon što je dostavljen izveštaj o proceni vrednosti moraju biti dovoljni da omoguće verifikaciju analize i procene

NSP3 – Postupak procene vrednosti

Inspekcija nepokretnosti

- Licencirani procenitelj ili kompetentno lice koje radi pod njegovim nadzorom treba da obavi vizuelnu inspekciju nepokretnosti kako bi se bliže upoznao sa njom. Inspekcija uobičajeno podrazumeva pregled unutrašnjosti objekta, lokacije i neposrednog okruženja, kako bi se zabeležila sva zapažanja od važnosti za procenu. Ukoliko je inspekciju obavila treća strana, procenitelj bi trebalo da naglasi da bi njegov zaključak mogao biti drugačiji u slučaju da je on lično izvršio inspekciju.
- Pri inspekciji bi trebalo uzeti u obzir i utvrditi odgovarajuća finansijska, pravna i regulatorna pitanja u pogledu nepokretnosti, uključujući i sertifikate o energetskej efikasnosti.
- Po obavljenoj inspekciji nepokretnosti, procenitelj bi trebalo da identifikuje i analizira raspoložive uporedive nepokretnosti - transakcije ili ponuđene na prodaju ili zakup.
- Trebalo bi napomenuti neizvesnost tržišnih parametara ili drugih stvari koje procenjenu vrednost dovode u rizik.

NSP3 – Postupak procene vrednosti

Metode procene vrednosti

- Tri pristupa: komparativni, prinosni i troškovni pristup.
- Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem (komparacijom) predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim (ili ponuđenim) transakcijama. Pristup podrazumeva usklađivanje (korekciju) jediničnih cena kako bi se u obzir uzele razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama.
- Prinosni pristup omogućava utvrđivanje vrednosti nepokretnosti pretvaranjem budućih novčanih tokova u jedinstvenu vrednost, svođenjem na sadašnju vrednost. To se obavlja kapitalizacijom prihoda, gde se tzv. all-risk yield primenjuje na reprezentativni prihod za određeni period (metoda direktan kapitalizacije), ili diskontovanjem novčanih tokova (DNT metoda).

NSP3 – Postupak procene vrednosti

- Troškovni pristup se najčešće primenjuje za procenu nepokretnosti metodom troškova zamene. Koristi se kada nema podataka o uporedivim transakcijama sličnih nepokretnosti ili nema stvarnog ili potencijalnog prihoda koji bi vlasnik nepokretnosti uživao, npr. kod specijalizovanih nepokretnosti koje se retko ili nikada ne prodaju na tržištu.
- Prvi korak podrazumeva procenu troška zamene savremenim ekvivalentom na odgovarajući datum procene, koji uključuje: vrednost zemljišta, infrastruktura, cena izrade projekta i trošak finansiranja. Cena savremenog ekvivalenta se potom usklađuje u pogledu zastarelosti (amortizacija) zbog svog fizičkog stanja, funkcionalnosti i ekonomske upotrebljivosti.

NSP3 – Postupak procene vrednosti

Kontrola procene

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

Od procenitelja se može tražiti da izvrši kontrolu procene koju je sproveo menadžment, internu procenu koja je urađena za potrebe naručioca procene ili treće strane, ili da izvrši ponovnu procenu. Preporučljivo je da procenitelj prodiskutuje procenu sa prvobitnim proceniteljem, mada ovo u nekim slučajevima neće biti izvodljivo, npr. u slučaju spora. U izveštaju procenitelja koji vrši kontrolu to mora biti jasno navedeno. Procenitelj koji vrši kontrolu bi trebalo da je u posedu činjenica i informacija koje su relevantne na datum procene. Kritički komentari koji nisu na pravilan način obrazloženi bi mogli da budu kvalifikovani kao kleveta.

NSP4 – Izveštaj o proceni vrednosti

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

- Trebalo bi da sadrži instrukcije o zadatku, osnove vrednosti i svrhu procene i rezultate analize koji su doveli do mišljenja o vrednosti.
- Mora da iznese jasan i nedvosmislen stav o vrednosti, na datum procene.
- Mora da bude objektivan.
- Ne sme da bude dvosmislen.
- Mora da sadrži napomenu o sukobu interesa (ako postoji), da je naručilac o tome obavešten i koje mere su preduzete da to ne utiče na objektivnost.
- Forma izveštaja je diskrecioni izbor procenitelja.

NSP4 – Izveštaj o proceni vrednosti

Izveštaj bi trebalo da sadrži:

- naziv naručioca procene i druge potencijalne korisnike izveštaja;
- uputstva za obavljanje zadatka angažmana;
- navođenje predmeta procene i njenu adresu;
- precizno identifikovanje nepokretnosti i svih prava;
- ime procenitelja i broj licence procenitelja;
- svrhu procene;
- datum inspekcije, datum procene i datum izveštaja o proceni vrednosti;
- osnov vrednosti;
- opis nepokretnosti, uključujući i napomene o načinu merenja;
- pregled pravnog statusa nepokretnosti;
- komentar o tržištu nepokretnosti;
- opis metodologije procene;
- pretpostavke i specijalne pretpostavke koje su napravljene;
- moguća ograničenja procene vrednosti;
- mišljenje o vrednosti nepokretnosti;
- opis analitičkih postupaka;
- izjavu o usaglašenosti sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike.

NSP4 – Izveštaj o proceni vrednosti

Kod procena za svrhe obezbeđenja kredita, moraju se uzeti u obzir dopunski ili alternativni zahtevi zajmodavca (SPV 1).

Izveštaj treba da obuhvati dodatne informacije ako se radi o investicionoj nepokretnosti, tzv trading entity ili ako nepokretnost poseduje potencijal za izgradnju, renoviranje ili vraćanja u prvobitno stanje.

Ukoliko se taj porez na dodatu vrednost (PDV) plaća prilikom kupovine predmetne nepokretnosti (prilikom prve transakcije), treba navesti važeću stopu poreza na dan procene.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Banke i druge finansijske institucije se oslanjaju na preciznost procenjene vrednosti sredstva obezbeđenja (kolateralu), ne samo iz razloga odgovornog poslovanja već i zbog međunarodnih pravila.

Smernica se odnosi na procene vrednosti koje su pripremljene pre odobrenja kreditnog plasmana, kao i tokom plasmana (obnavljanja postojećeg ili novog), kao i na slučajeve u kojima kreditna institucija razmatra aktiviranje hipoteke u slučaju gubitka kreditne sposobnosti klijenta.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Kategorije nepokretnosti kao sredstva obezbeđenja:

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

Specijalizovane nepokretnosti se u načelu ne smatraju podesnim za obezbeđenje. Njihova procena se mora bazirati i na proceni vrednosti pri alternativnoj upotrebi.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

- Nepokretnost koja donosi prihod (investiciona nepokretnost) se vrednuje pojedinačno. U slučaju portfolija nepokretnosti, može se oceniti očekivana premiju ili diskont u odnosu na scenario u kome bi bila prodavana zasebno.
- Nepokretnost koju zauzima vlasnik se procenjuje pod pretpostavkom da je prazna, a na bazi potencijala za prodaju/izdavanje.
- Nepokretnosti namenjene izgradnji se procenjuju adekvatnom (rezidualnom) metodom koja nosi veliki broj pretpostavki. Potrebno je obrazložiti osetljivost ishoda procene vrednosti na promene u glavnim pretpostavkama modela, kao što su iznos zakupnine, stopa prinosa, trošak izgradnje i dinamika izgradnje projekta.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Nepokretnosti koje se obično procenjuje na osnovu operativnog poslovanja su: hoteli, ugostiteljski objekti, privatne medicinske klinike, objekti za rekreaciju (sportski centri, banje), itd. Vrednuju se na osnovu pažljive analize održivog nivoa neto prihoda, na osnovu realnih podataka ili na osnovu projekcija. U ovom procesu se isključuje eventualni "goodwill". Napomena: metoda se zove i profitna metoda.

Prinudna prodaja

Na tržištima u krizi ili sa niskim obimom aktivnosti, vlasnici možda neće biti voljni prodavci pa će usled toga biti primorani da prihvate cenu koja se smatra nižom od tržišne. Za procenjene iznose treba navesti da su rezultat posebnih pretpostavki koje je potrebno pismenim putem naznačiti u uslovima angažovanja. Ishod procene vrednosti će biti validan samo na dan procene vrednosti, usled mogućih promena tržišnih uslova. Vrednost predmeta procene u uslovima prinudne prodaje ne predstavlja osnovu vrednosti i kao takva ne bi trebalo da bude korišćena, ukoliko nema eksplicitne instrukcije (od banke).

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Uslovi angažovanja (dodatne napomene)

- izjava da ne postoji sukob interesa u vezi sa nepokretnošću kreditorovog klijenta,
- naznaka da li se radi o internom ili eksternom procenitelju i da procenitelj poseduje iskustvo, kvalifikacije i stručnost,
- potvrda da procenitelj poseduje osiguranje od profesionalne odgovornosti i potvrda o iznosu tog limita, ako su strane to dogovorile,
- izjava da procenu vrednosti neće izvršiti podizvođač procenitelja,
- potvrda o datumu izveštaja i
- izjava o tome da li se od procenitelja zahteva da premeri nepokretnost.

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

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Obavezne pretpostavke i specijalne pretpostavke u izveštaju o proceni:

- da će se nakon realizacije kupovine obezbediti ispražnjena nepokretnost ili da će se nastaviti tekući ugovori o zakupu;
- da su za objekte u procesu izgradnje pribavljene sve neophodne dozvole;
- da u izgradnji samog objekta i pratećih objekata nema ili nije došlo do korišćenja štetnih materijala i opasnih materija;
- da tlo i objekti nisu kontaminirani i da su lišeni materija opasnih po životnu sredinu;
- da analiza vlasničke dokumentacije neće dovesti do naknadnog otkrivanja prava trećih lica koja mogu uticati na tržišnu vrednost;
- da rezultat pravne analize neće pokazati da se nepokretnost ili njeno stanje, upotreba ili nameravana upotreba, mogu smatrati nelegalnim;
- da procenitelj zadržava pravo analize rezultata, ukoliko postane svestan postojanja nedostataka koji nisu bili vidljivi tokom ograničene inspekcije nepokretnosti.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Ukoliko se radi o nepokretnosti koja tek treba da se razvije ili je trenutno u izgradnji, procenitelj će izraditi procenu vrednosti na osnovu posebne pretpostavke da je izgradnja sprovedena na zadovoljavajući način, a u skladu sa dobijenim dozvolama.

Ukoliko kreditor zahteva da u izveštaju budu navedeni troškovi ponovne gradnje objekta, mora biti informisan da će navedeni iznos predstavljati opštu smernicu (korišćenje savremenih materijala).

Inspekcija nepokretnosti

- Nepokretnost mora biti pregledana od strane licenciranog procenitelja ili drugog kompetentnog lica.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

- Procenitelj je dužan da u izveštaju naznači sve relevantne aspekte nepokretnosti.
- Lokacija, gabarit i stanje nepokretnosti bi trebalo da budu fotografisani spolja i iznutra.
- Bilo koja upotreba nepokretnosti koja ne spada u dozvoljene upotrebe definisane od strane nadležnog organa mora biti naznačena u izveštaju.
- Sve promene gabarita u odnosu na stanje upisano u katastar nepokretnosti moraju biti naznačene u izveštaju.
- Ukoliko se otkrije da su prilikom izgradnje objekta korišćeni štetne i opasne materije, napomene o tome moraju biti naznačene sa preporukom da problem dalje bude istražen.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

- Ukoliko tokom inspekcije procenitelj posumnja da postoji kontaminacija ili neki drugi oblik nanošenja štete životnoj okolini, takvu sumnju treba da zabeleži i o tome obavesti naručioca procene, sa preporukom o daljom istragom.
- Ukoliko inspekcija nepokretnosti pokaže postojanje skrivenih nedostataka koji mogu da imaju materijalnog efekta na vrednost nepokretnosti, procenitelj bi te sumnje trebalo da zabeleži i obavesti naručioca.
- Ukoliko se od procenitelja zahteva da proceni iznos troškova ponovne izgradnje, u obzir se moraju uzeti i trošak rušenja i uređenja terena, zajedno sa troškovima ponovne izgradnje prema postojećem nacrtu, savremenim materijalima, uz korišćenje savremenih tehnika gradnje.
- Ukoliko kreditna institucija određuje format izveštaja, a prilikom inspekcije se uoče pitanja koja utiču na procenu vrednosti, neophodno ih je uvrstiti u izveštaj, bez obzira na format.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

- Ukoliko inspekcija otkrije nedostatke čiji se trošak uklanjanja mora obračunati kako bi procena vrednosti mogla da bude sprovedena, procenitelj bi trebalo da ih oceni ukoliko je kvalifikovan ili da konsultuje stručno lice.
- Inspekcija bilo koje krovne površine, površine iznad nadstrešnice ili prostora iznad spuštenih plafona nije obavezna, ali u pojedinim slučajevima može biti od značaja.
- Delovi koji nisu raspoloživi za inspekciju moraju da budu naznačeni (oprema za klimatizaciju, telekomunikaciju i sl.).
- Od procenitelja se ne traži da pomera nameštaj, instalacije, opremu ili mašine niti da podiže podne pokrivače i sl.
- Testiranje osnovnih instalacija nije neophodno, mada se očekuje komentar o starosti, kapacitetu i sl.
- U izveštaju treba napomenuti način obračuna površina.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Tokom inspekcije bi trebalo zabeležiti i sledeće podatke:

- opis lokacije,
- prilaz objektu,
- lokalitet i topografija,
- orijentacija i oblik nepokretnosti,
- eventualna oštećenja ili kontaminacija,
- tehnički opis nepokretnosti,
- trenutna i potencijalno pravno moguća upotreba,
- godina izgradnje ili približna godina izgradnje,
- potrebno ili izvršeno renoviranje ili rekonstrukcija,
- preostali ekonomski vek nepokretnosti,
- sertifikat o energetskeim svojstvima,
- način grejanja nepokretnosti,

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

- postojanje posebne vrste završnih radova,
- stanje objekta i preporuke o ulaganju ako je neophodno,
- komentar o delovima objekta koji nisu pregledani,
- komentar o defektima na nepokretnosti ili u okruženju.

Ako je predmet procene deo većeg objekta ili kompleksa, potrebno je izvestiti i o:

- zajedničkim prostorima (prostori za rekreaciju i parking),
- liftovima i stepeništima,
- zajedničkim ili individualnim prostorijama za skladištenje, odlaganje smeća i sl.,
- spoljašnjim postrojenjima i
- protivpožarnim i bezbednosnom zonama.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

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

- ukupnom broju nepokretnosti, odnosno jedinica i ukupnoj korisnoj površini,
- približnom vremenu za završetak objekta,
- putevima i trotoarima, uz komentar ko je zadužen za održavanje,
- sistemu za odvod otpadnih i površinskih voda, uz komentar ko je zadužen za održavanje,
- otvorenim prostorima za rekreaciju i odmor, uz komentar ko je zadužen za održavanje,
- urbanističkim planovima i drugim pitanjima od uticaja.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Izveštaj

- Mora da bude koncizan i jasan, da sadrži informacije o glavnim zadacima angažmana, osnovu procenjene vrednosti, svrhu procene vrednosti, kao i rezultate analize, mora da donese jasno i nedvosmisleno mišljenje o vrednosti na dan procene, ne sme da bude dvosmislen, niti da dovede u zabludu čitaoca. Trebalo bi izbegavati korišćenje stručnih i tehničkih termina koji nisu razumljivi. Ukoliko tržište neizvesno ili nestabilno, potrebno je dati komentar o tome.

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

Izveštaj mora da obuhvati:

- pregled korisnih površina,
- opis mikro i makro lokacije,
- koncizan opis građevinskog dela nepokretnosti, ugrađenih instalacija i opreme i završnih zanatskih radova,
- rezime pravnog statusa, uključujući i komentar na status zakupa, usklađenost sa urbanističkim uslovima i sl.
- komentar o tržištu nepokretnosti (sve faktore koji utiču na vrednost, faktore koji su povezani sa strukturom i trajanjem kredita, neodrživost tekuće vrednosti usled nestabilnosti tržišta, mogući uticaj širih društvenih i ekonomskih faktora i sl.)
- rezime stanja nepokretnosti (eventualni propusti u održavanju, strukturalna oštećenja, opasni materijali i sl.)
- detalji o ugovorima o osiguranju zgrade, ako to traži naručilac

SPV1 – Procena vrednosti za potrebe obezbeđenja kreditnih plasmana

- opis metodologije i korišćenih analiza
- elaboracija pristupa procene i tržišnih podataka
- korišćene pretpostavke
- vrednost nepokretnosti, ako je u fazi renoviranja, vrednost posle renoviranja i opravdanost ulaganja,
- komentar o adekvatnosti kolaterala i period utrživosti
- kopiju instrukcija i uslova angažovanja,
- detalje o zakupu, ako je nepokretnost zakupljena (iznos zakupnine ako nije tržišni, odredbe koje mogu da dovedu do ranijeg završetka zakupa, postojanje kršenja ugovornih odredbi, ograničenja davanja u podzakup, postojanje rizika po zdravlje ili bezbednost).

SPV2 - Procene vrednosti za svrhu finansijskog izveštavanja

Odnosi se na procene nepokretnosti za svrhu finansijskog izveštavanja u skladu sa MSFI i ne obuhvata procene za svrhu finansijskog izveštavanja u kojima se ne primenjuju MSFI.

MRS/MSFI koji su primenjivi su:

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

SPV2 - Procene vrednosti za svrhu finansijskog izveštavanja

- Jedino kompanije koje su javno kotirane na berzi su u obavezi da prihvate MSFI.
- Fer vrednost je jedna od dve dozvoljene računovodstvene osnove za nepokretnu imovinu (druga je obračun na bazi troškova).
- U skladu sa MRS 40, fer vrednost je preporučena osnova za investicione nepokretnosti.
- Entiteti koji podnose izveštaje u skladu sa MRS 16 na osnovu troškova, moraju da obezbede fer vrednost kao dodatak računovodstvenim izveštajima.
- Definicija fer vrednosti (MSFI 13): cena koja bi bila dobijena za prodaju imovine, ili plaćena za prenos obaveze u redovnoj transakciji između učesnika na tržištu na datum odmeravanja.
- Fer vrednost je izlazna cena koju će dobiti prodavac, a ne bruto cena koju plaća kupac. Troškovi transakcije stoga nisu uključeni u fer vrednost.

SPV2 - Procene vrednosti za svrhu finansijskog izveštavanja

- HABU - Najbolja i najisplativija upotreba (korišćenje koje je fizički moguće, pravno dopušteno i finansijski izvodljivo) je obavezna. Ukoliko procenitelj nije vršio procenu vrednosti nepokretnosti na osnovu HABU, treba da obrazloži zašto to nije uradio.

Hijerarhija fer vrednosti

- Postoje tri vrste inputa: nekorigovane kotirane cene, izvedene cene iz kotiranih i pretpostavljeni inputi.
- Mera fer vrednosti se klasifikuje kao nivo 1, 2 ili 3, na osnovu najnižem mogućem nivou inputa od značaja. Procena vrednosti koja sadrži značajne inpute iz nivoa 3 će biti klasifikovana kao nivo 3.
- Klasifikacija ne sugerise da je procena nižeg ili višeg kvaliteta, već ukazuje na prirodu korišćenih inputa.

SPV2 - Procene vrednosti za svrhu finansijskog izveštavanja

Ukoliko je mera fer vrednosti nivo 3, izveštaj mora da obuhvati i nekoliko dodatnih zahteva:

- kvantitativne informacije o značajnim pretpostavljenim inputima,
- opise procesa procene vrednosti, politike i procedura procene,
- narativni opis osetljivosti na značajne promene u pretpostavljenim inputima.

MSFI 13 priznaje tri tehnike procene vrednosti: Pristup poređenja tržišnih transakcija (komparativni pristup), pristup troškova zamene (troškovni pristup) i prinosni pristup. Treba odabrati tehniku procene koja je najprikladnija u datim okolnostima i za čiju primenu postoji dovoljan obim podataka.

SPV2 - Procene vrednosti za svrhu finansijskog izveštavanja

- Iako je zahtev za izražavanjem fer vrednosti u principu ispunjena usvajanjem tržišne vrednosti, fer vrednost i tržišna vrednost nisu sinonimi, pogotovo kada se tržišna vrednost ne može utvrditi ili kada se neke karakteristike nepokretnosti prenose u specifičnu vrednost za zainteresovanu stranu. U slučaju kada tržišna vrednost sadrži elemente optimizma (npr. očekuju se povoljniji urbanistički parametri, što prepoznaje većina učesnika na tržištu), buduća upotreba možda neće proći HABU test (pravno dozvoljeno). Kada je fer vrednost znatno niža od tržišne, potrebno je obrazloženje.
- Preraspodela vrednosti između zemljišta i objekata se vrši radi ispravnog knjiženja amortizacije. Alokacija se može izvršiti odbijanjem od procenjene vrednosti čitave nepokretnosti. Može se koristiti rezidualna metoda, u odsustvu uporedivih transakcija.

SPV2 - Procene vrednosti za svrhu finansijskog izveštavanja

Izveštaj mora da sadrži sledeće:

- instrukcije, datum i svrhu procene vrednosti,
- osnovu procene vrednosti, uključujući vrstu i definiciju vrednosti,
- vlasništvo nepokretnosti i njena klasifikacija u okviru aktive preduzeća,
- identifikaciju nepokretnosti i njenu lokaciju,
- datum i obuhvat inspekcije nepokretnosti,
- regulatorni okvir,
- posebne pretpostavke i ograničavajuće okolnosti,
- postrojenja, mašine i opremu,
- primenjene metode procene vrednosti,
- izjavu o usaglašenosti sa Nacionalnim standardima za procenu vrednosti.

Kodeks etike i pravila ponašanja profesionalnog procenitelja

Naručilac procene očekuje da procenu izgradi profesionalni i licencirani procenitelj koji postupa:

- u skladu sa propisanim kodeksom profesionalnog ponašanja,
- uz poštovanje etičkih normi,
- transparentno (u pogledu sprovođenja svih aspekata proceniteljskog zadatka)

Procenitelj je dužan da se u svakom smislu pridržava najviših standarda poštenja i integriteta i da svoje poslove obavlja tako da ne prouzrokuje štetu:

- naručiocu procene,
- javnosti,
- profesiji ili akreditovanom strukovnom udruženju procenitelja.

Kodeks etike i pravila ponašanja profesionalnog procenitelja

Kodeks etike obuhvata (odgovornost):

- ličnu odgovornost,
- korporativnu odgovornost,
- odgovornost prema profesiji.

Osnovne vrednosti na kojima se temelji Kodeks:

- poštenje,
- profesionalno poštovanje drugih lica i standarda,
- odgovornost i
- pouzdanost.

Osnovni uslovi kodeksa su:

- postupanje sa integritetom,
- obelodanjivanje ličnih interesa,
- stalno stručno usavršavanje.

Kodeks etike i pravila ponašanja profesionalnog procenitelja

Profesionalni standardi podrazumevaju uspostavljanje ravnoteže između:

- transparentnosti,
- otvorenosti,
- zaštite poverljivih podataka naručilaca procene i
- komunikacije sa naručiocem procene, drugim zainteresovanim licima i prema kojima je procenitelj u obavezi da postupa sa dužnom pažnjom.

Procenitelj je dužan da postupa sa integritetom i da se u svemu ponaša dostojno poverenja, koje mu ukazuju:

- kolege,
- zaposleni,
- naručioci procene i sva druga lica prema kojima je procenitelj u obavezi da postupa sa dužnom pažnjom.

Procenitelj je dužan da se, prilikom izrade procene vrednosti i povezanih aktivnosti, pridržava svih važećih zakona i propisa RS.