

**NACIONALNI STANDARDI ZA
PROCJENU NEKRETNINA**

MAJ 2015

SADRŽAJ

Odjeljak 1 – Uvod

1. Osnov sastavljanja Standarda
2. Osnovni ciljevi Standarda
3. Situacije izuzete od primjene Standarda
4. Usaglašenost sa Standardima
5. Odstupanja od Standarda
6. Relacija sa Standardima za finansijsko izvještavanje
7. Stupanje na snagu, izmjene i dopune
8. Ostale informacije

Odjeljak 2 – Standardi procjene

- SP 1. Etika i kvalifikacija Procjenjivača
- SP 2. Angažovanje
- SP 3. Osnovi procjene i pristupi procjeni
- SP 4. Inspekcije i ispitivanja
- SP 5. Potvrda informacija
- SP 6. Izvještaji procjene

Odjeljak 3 – Primjene

- SP 7. Procjene vrijednosti za potrebe izrade finansijskih izvještaja i finansijskog izvještavanja
- SP 8. Procjene vrijednosti nekretnina za potrebe obezbjeđenja kredita

Odjeljak 4 – Smjernice

- SMP 1. Radni odnosi sa revizorima klijenata prilikom angažovanja na procjeni vrijednosti za svrhu finansijskog izvještavanja
- SMP 2. Smjernice za procjene vrijednosti nekretnina za potrebe obezbjeđenja kredita u Crnoj Gori
- SMP 3. Pravila profesionalnog ponašanja

Odjeljak 5 – PRILOZI

- Prilog SP 1.1. Vrste procjenjivača
- Prilog SP 1.2. Pretpostavke

ODJELJAK 1: UVOD

1. Osnov za sastavljanje Nacionalnih standarda procjene („Standardi”) donijetih od strane Upravnog odbora Udruženja procjenjivača Crne Gore (CUP)

1.1 Nacionalni standardi procjene su sačinjeni kako bi se zadovoljila rastuća potreba javnosti za izvještajima o procjeni vrijednosti nekretnina nastala usljed razvoja tržišta nekretnina u Crnoj Gori uzrokovanog činjenicom da se zemlja nalazi u toku pregovora za pridruživanje porodici zemalja Evropske Unije.

Nacrt Nacionalnih standarda procjene vrijednosti, koji će biti obavezan Standard za sve procjenjivače nekretnina u Crnoj Gori, biće usvojen nakon javne objave i poziva za davanje komentara tokom tromjesečne javne rasprave.

1.2 CUP je udruženje profesionalnih procjenjivača, neprofitna i nevladina organizacija i član međunarodno priznate organizacije za procjene TEGoVA (Evropske grupe udruženja procjenjivača).

CUP je posvećen postizanju cilja da Nacionalni standardi procjene u Crnoj Gori budu usklađeni sa međunarodno priznatim standardima procjene, zbog čega će crnogorski standardi procjene biti zasnovani na Međunarodnim standardima procjene (IVS) propisanim od strane Međunarodnog komiteta za standarde procjene (IVSC), Evropskim standardima procjene (EVS) donijetim od strane Evropske grupe udruženja procjenjivača (TEGoVA) i „Crvenoj knjizi” („Red Book”) donijetih od strane Kraljevskog instituta ovlašćenih procjenjivača” (RICS).

IVSC – Internacional Valuation Standard Committee (Međunarodni komitet za standarde procjene)

TEGoVA – The European group of Valuers’ Associations (Evropska grupa udruženja procjenjivača)

RICS – Royal institution of Chartered Surveyors (Kraljevski institut ovlašćenih procjenjivača)

1.3 Nacionalni standardi procjene su obavezni za redovan rad Procjenjivača i biće primjenjivani za izvještaje o procjeni vrijednosti svih vrsta nepokretne imovine koja će biti dio bilo kog dokumenta ili će biti korišćeni za bilo koju drugu svrhu kao što je navedeno u Standardima.

1.4 Prilikom sastavljanja Standarda, CUP je uzeo u obzir zakonodavstvo Evropske Unije koje utiče na procjenu vrijednosti nekretnina i pravila koja su uslijedila nakon Drugog i Trećeg Bazelskog sporazuma, a koja propisuju kreditnu strukturu finansijskih instrukcija (Direktiva glavnih zahtjeva 2006/48). Direktiva hipotekarnih kredita, koja je nedavno donijeta od strane Evropske komisije (EC Mortgage Credit Directive), iako se odnosi samo na rezidencijalne nekretnine, imaće širi generalni uticaj na profesiju procjenjivača u svim zemljama članicama.

1.5 CUP će nastojati da obezbijedi da sve informacije sadržane u ovim Standardima budu tačne, ažurirane i u saglasnosti sa propisima u Crnoj Gori.

CUP zadržava pravo da povremeno vrši izmjene ovih Standarda, a na osnovu promjene propisa u Crnoj Gori, tržišne prakse i državne politike. CUP će povremeno objavljivati dopunjene verzije ovih standarda i Procjenjivači će moći da pribave dopunjenu verziju Standarda sa CUP-ovog veb sajta www.procjenjivaci.me.

1.6 CUP ne prihvata odgovornost i neće se smatrati odgovornim niti krivim za bilo kakav gubitak ili štetu koja se može pretrpjeti ili biti izazvana bilo kom fizičkom ili pravnom licu kao rezultat njegovog oslanjanja na bilo koju informaciju datu u ovim Standardima. U slučaju da Procjenjivač ima pitanja ili nedoumice koji proističu ili se tiču interpretacije, Primjene ili implementacije ovih Standarda, Procjenjivač bi trebalo da se obrati CUP-u pisanim putem i da zatraži mišljenje ovog udruženja o takvim pitanjima ili nedoumicama.

1.7 Standardi će biti regulisani i tumačeni u skladu sa zakonima u Crnoj Gori. U slučaju da postoji bilo kakva neusaglašenost između crnogorskih zakona i ovih Standarda, crnogorski zakoni će biti uzeti kao mjerodavni.

1.8 Naglašavamo da, iako se Standardima propisuju minimalni standardi kojih Procjenjivač treba da se pridržava prilikom izrade izvještaja procjene, na svakom individualnom Procjenjivaču ostaje odgovornost da iskoristi svoje razumno i profesionalno prosuđivanje u izradi izvještaja procjene, uključujući ali ne ograničavajući se na to da sve relevantne informacije budu obuhvaćene izvještajem procjene.

1.9 Ukoliko bilo koji Procjenjivač ili drugo lice želi da da komentar na nacrt Standarda, može se pisanim putem obratiti Udruženju nezavisnih procjenjivača Crne Gore, Bulevar Sv. Petra Cetinjskog br. 96, Podgorica, ili putem e-maila preko www.procjenjivaci.me, upućeno Upravnom odboru Udruženja:

Slobodan Perović, Predsjednik CUP-a

Predrag Nikolić, Predsjednik UO CUP-a, REV

2. Osnovni ciljevi Standarda

2.1 Osnovni ciljevi Standarda jesu da obezbijede odgovarajuća uputstva ili smjernice Procjenjivačima tako da izvještaji procjene koje sačine mogu da dostignu najviše standarde profesionalizma, integriteta, jasnoće, pouzdanosti i nepristrasnosti i da budu pripremljeni u skladu sa međunarodno priznatim osnovama koje odgovaraju svrsi za koju su pripremljeni.

Standardima se definišu:

- (a) Kriterijumi kojima se utvrđuje da li neke osobe imaju odgovarajuće kvalifikacije kako bi izvršile procjenu vrijednosti i prijedlog koraka kako bi im se pomoglo u slučaju bilo kakve stvarne ili moguće situacije koja bi mogla uzgroziti njihovo nezavisno i nepristrasno djelovanje u pripremi izvještaja procjene;
- (b) Aspekti koje Procjenjivač treba da razmotri prilikom dogovaranja uslova njegovog angažovanja na pripremi izvještaja procjene;
- (c) Osnov procjene, pristup procjeni, pretpostavke i materijalna razmatranja koja se moraju uzeti u obzir prilikom izrade izvještaja procjene;
- (d) Minimalni sadržaj izvještaja;
- (e) Aspekti koje treba objelodaniti ukoliko je izvještaj namijenjen za korišćenje i od strane trećih lica.

2.2 Standardima su, takođe, ubuhvaćene i svrhe za koje procjene mogu biti korišćene, i u skladu sa tim osnove procjene i pristupi procjeni.

2.3 Pored različitih standarda procjene („SP“), obezbijeđeni su i komentari kao dopuna tumačenju, primjeni i implemetaciji Standarda. Komentari, kao esencijalni dio svih Standarda, predstavljaju obaveznu primjenu od strane Procjenjivača, imaju istu snagu i dejstvo kao i standardi na koje se odnose i Procjenjivači ih se moraju pridržavati u svojoj praksi.

2.4 Standardi, takođe, uključuju i Priloge, koji su dati kako bi se obezbijedile dodatne informacije sadržane u odgovarajućem SP ili u njegovim komentarima, ili kako bi se obezbijedile prateće informacije koje će pomoći Procjenjivaču da razumije kontekst SP koji podržavaju.

S obzirom na to da podržavaju standarde, prilozi su obavezujući i imaće istu snagu i dejstvo kao i SP na koje se odnose.

2.5 Standardima su, takođe, obuhvaćene i smjernice procjene („SMP“) kojima su obezbeđena uputstva kako bi se pomoglo Procjenjivaču u primjeni i implemetaciji Standarda. SP su Savjetodavne prirode i nisu obavezujuće za Procjenjivače.

2.6 Postoje i situacije i okolnosti u kojima se Procjenjivači, primjenjujući odgovarajuće profesionalne vještine i sud, neće uvijek obavezno pridržavati Standarda. Ipak, ukoliko se Procjenjivač ne pridržava odgovarajućeg standarda procjene i rad procjenjivača bude doveden u pitanje, Procjenjivač će biti pozvan da opravda korake koje je preduzeo i to može biti uzeto u obzir u bilo kom disciplinskom postupku.

2.7 Standarima su obuhvaćeni pristupi procjeni, ali ne i metode/tehnike njihove primjene. Metod/tehnika primjene je postupak, ili niz koraka, kojim se dolazi do vrijednosti u skladu sa utvrđenom osnovom procjene. Procjenjivači treba da se rukovode razumnim i profesionalnim rasuđivanjem u korišćenju metoda/tehnike primjene pristupa i biće smatrani potpuno odgovornim za izbore koje naprave. Ukoliko izbor Procjenjivača bude doveden u pitanje, oni će biti pozvani da obrazlože svoje odluke i to može biti uzeto u obzir u bilo kom disciplinskom postupku.

3. Situacije izuzete od primjene Standarda

3.1 Ponekad klijenti mogu zahtijevati procjene za svrhu definisanu zakonom ili bilo koju drugu svrhu gdje striktna primena Standarda nije prikladna. Okolnosti u kojima striktna primena standarda ne mora da bude prikladna uključuju, ne ograničavajući se na, sljedeće:

3.1.1. Savjet tražen u sudskim postupcima

Ovo se odnosi na izvještaj procjene pripremljen sa svrhom da posluži kao dokaz u sudskom postupku kada je vrednost imovine predmet spora ili dio spora.

Procjenjivač koji primjeni Standarde u pripremi izvještaja procjene namijenjenog za korišćenje u sudskim postupcima može imati veće šanse da obrazloži svoj stav u unakrsnom ispitivanju na sudu od Procjenjivača koji ne primjeni Standarde.

3.1.2. Procjenjivač u ulozi arbitra, nezavisnog procjenjivača, sudskog vještaka i medijatora

Kada Procjenjivači nastupaju u svojstvu arbitara, nezavisnih procjenjivača, sudskih vještaka i medijatora u rešavanju određenih sporova, njihovi izvještaji će biti izuzeti od Standarda, budući da će možda morati da budu u skladu sa određenim zakonskim i/ili drugim obaveznim zahtjevima nametnutim kao rezultat njihovog imenovanja. Ipak, kada nastupaju u svojstvu nezavisnog procjenjivača ili sudskog vještaka, Procjenjivači će se, kad god je to primjenljivo i kada nije u konfliktu sa uslovima njihovog imenovanja, pridržavati zahtjeva navedenih u Standardima, a moraju se pridržavati važećih zakonskih odredbi. Izuzetak naveden u ovom pasusu nije primeljav u okolnostima kada vrijednost još uvijek nije predmet spora, npr. kada je izvještaj potreban u postupku formiranja tužbenog zahtjeva.

3.1.3. U toku trajanja pregovora

Ovo se odnosi na situacije kada je savjet potreban za moguće ishode tekućih ili budućih pregovora, ili u vezi sa njima. Ukoliko se pregovori odnose na pitanje koje može biti predmet odlučivanja od strane trećeg lica ili suda, mogu se primijeniti komentari iznijeti u dva prijedlogna pasusa 3.1.1 i 3.1.2.

3.1.4. Interne procjene vrijednosti od strane Internog procjenjivača

Ovo se odnosi na izvještaje pripremljene od strane Internog procjenjivača, koji predstavlja Procjenjivača koji vrši samo interne procjene za potrebe kompanije u kojoj je zaposlen i gdje ni jedan dio izvještaja, uključujući procijenjene vrijednosti, neće biti objelodanjen, a treće strane se na njega neće oslanjati. Ipak, Procjenjivač prilikom izrade izvještaja i dalje mora da se pridržava opštih etičkih principa datih u Standardima, a načela Standarda moraju da budu usvojena od strane Procjenjivača i kad god je to primjenljivo u praksi.

3.1.5. Angažovanje u vezi sa investicijama

Ovo se odnosi na okolnosti gdje se savjet priprema u očekivanju ili u vrijeme dobijanja instrukcije da se otuđi ili pribavi interes u nepokretnoj imovini po očekivanoj cijeni koja se može ostvariti ili platiti, uključujući savjet o tome da li konkretnu ponudu treba dati, odnosno prihvatiti. Ovo se, takođe, odnosi na agencijsko poslovanje i procjenu projekta.

3.2 Izuzetci iznijeti u odjeljku 3.1 se neće primjenjivati ukoliko Klijent naročito zahtjeva da izvještaj bude pripremljen u skladu sa zahtjevima iznijetim u Standardima. Dalje, čak i ukoliko se izvještaj priprema tako da je usklađen sa određenim zakonskim ili drugim obaveznim uslovima, Standardi će se takođe primjenjivati, uz određene izmjene i dopune kako bi se zadovoljili ti zakonski ili drugi obavezni uslovi.

4. Usaglašenost sa Standardima

4.1 Standardi se sastoje od Standarda procjene (SP), Priloga i Smernica (SMR).

4.2 Standardi su sastavljeni od strane UO CUP-a i njima su definisani obavezni uslovi Primjene Pravila profesionalnog ponašanja datih u SMR3.

4.3 Prijedviđeno je da se Standardi koriste i da ih se pridržavaju Procjenjivači koji obavljaju rad na procjenama vrijednosti nekretnina u Crnoj Gori.

4.4 Kad god Procjenjivač priprema izvještaj procjene za nepokretnu imovinu koja se nalazi van Crne Gore, a standard(i) procjene koji preovlađuju u mjestu u kojem se predmetna imovina nalazi se suštinski razlikuju od svih Standarda, Procjenjivač mora o tome unaprijed da obavijesti Klijenta, prije početka rada na samom izvještaju, i da dogovori standarde koji će biti primjenjivani.

4.5 Svaka procjena na koju se Standardi primjenjuju mora da bude pripremljena od strane, ili pod nadzorom, Procjenjivača odgovarajućih kvalifikacija. Pored pridržavanja zahtjeva datih u Standardima, u pripremi svakog pojedinačnog izvještaja krajnja je odgovornost Procjenjivača da odluči da li su bilo kakva odstupanja od standarda razumna i opravdana.

5. Odstupanja od Standarda

5.1 Nijesu dozvoljena odstupanja od zahtjeva da svaki izvještaj o procijenjenoj vrijednosti ili procjena mora jasno i precizno da se pridržava minimalnih zahtjeva po pitanju sadržaja izvještaja procjene utvrđenim SP 6 i u njemu mora jasno da bude objelodanjena svaka pretpostavka i ograničavajući uslov koji bi mogao da utiče na procjenu i zaključak o vrijednosti.

5.2 Ukoliko se od Procjenjivača traži da izvrši neki zadatak koji odstupa od ovih zahtjeva ili da uradi manje ili drugačije od uobičajeno izvršenog posla u skladu sa Standardima, Procjenjivač bi trebalo da prihvati i izvrši takve usluge samo u slučaju da su zadovoljeni sljedeći uslovi:

5.2.1. Procjenjivač mora da se pobrine da instrukcije sačinjene na takav način ne dovedu u zabludu namjeravane korisnike;

5.2.2. Procjenjivač mora da se pobrine da procjena ne sadrži ograničavajuće uslove u tolikoj mjeri u kojoj bi njeni rezultati prestali da budu pouzdani i primjenljivi za predviđenu svrhu i upotrebu; i

5.2.3. Procjenjivač mora da upozna Klijenta sa činjenicom da instrukcije za izvršenje zadatka koje uključuju odstupanje od Standarda moraju da budu iznijete u cjelosti u izvještaju.

5.3 Ukoliko Procjenjivač smatra da postoje posebne okolnosti koje izradu izvještaja procjene u potpunosti u skladu sa Standardima čine neprikladnom ili nepraktičnom, ove okolnosti moraju da budu potvrđene i dogovorene sa Klijentom u pisanoj formi i kao posebno odstupanje prije nego što Procjenjivač potpiše izvještaj. Usvajanje posebne pretpostavke neće biti tretirano kao odstupanje ukoliko ista ne odstupa od zahtjeva definisanih Standardima ili im nije suprotstavljena.

5.4 Izvještaj mora da sadrži jasnu pisanu izjavu o svakom odstupanju i posebno pretpostavci, ukoliko one postoje u izvještaju, zajedno sa njihovim detaljnim obrazloženjem i razlogom njihovog nastanka, kao i saglasnost Klijenta.

5.5 Procjenjivač koji odstupa od Primjene standarda, može doći u situaciji da će se od njega tražiti da pred disciplinskom komisijom relevantne Procjenjivačke organizacije opravda razloge tog odstupanja. Ukoliko komisija ne bude zadovoljna datim razlogom (razlozima) i/ili načinom na koji je odstupanje obrazloženo ili sprovedeno, ima pravo da preduzme odgovarajuće disciplinske mjere.

6. Relacija sa Standardima za finansijsko izvještavanje

6.1 CUP smatra da navođenje direktne veze između Standarda procjene i Međunarodnih standarda za finansijsko izvještavanje (International Financial reporting Standards-IFRS) i Međunarodnih računovodstvenih standarda (International Accounting Standards-IAS) nije prikladno. Međutim, CUP napominje da u nekim slučajevima Procjenjivači treba se pridržavati setova procedura zahtijevanih od strane IAS/IFRS kako bi došli do vrijednosti koja nije tržišna vrijednost i pomogli revizorima u rekalkulaciji finansijskih izvještaja, poput „alokacije nabavne cijene na objekte i zemljište“. U ovom kontekstu, Procjenjivač treba da objelodani set procedura u izvještaju i da se prilikom izrade izvještaja pridržava Standarda gdje god i kad god je to moguće.

6.2 Standardi finansijskog izvještavanja na koje se vrši pozivanje u ovim Standardima, a posebno jedan njihov dio, IFRS 13 – Odmjeravanje fer vrijednosti, biće blagovremeno prevedeni i dostupni na adresi sa www.procjenjivaci.me.

7. Datum stupanja na snagu, izmjene i dopune

7.1 Standardi su trenutno u formi nacrtu i biće predmet javnog poziva za davanje komentara tokom tromjesečnog perioda javne rasprave.

Standardi će se primjenjivati na sve procjene i izvještaje procjena izdate nakon isteka tromjesečnog perioda predviđenog za konsultacije.

7.2 Sadržaj Standarda će biti predmet redovne revizije i sve njihove izmjene i dopune biće povremeno objavljivane od strane CUP-a kad se za to ukaže potreba.

8. Ostale informacije

8.1 Definicije „Tržišne vrijednosti“, „Tržišne rente“, „Fer vrijednosti“, „Investicione vrijednosti“, „Sinergetske vrijednosti“ i „Osigurana vrijednost“ koje su usvojene u ovim Standardima u skladu sa Međunarodnim standardima procjene 2011 izdatim od strane Međunarodnog Savjeta za standardne procjene i Evropskim standardima procjene izdatim od strane TEGoVA- Evropske grupe udruženja procjenjivača.

8.2 Tekst originalne verzije IVS 2011 može se pribaviti od sjedišta Međunarodnog Savjeta za standarde procjene, International Valuation Standards Council, 12 Great George Street, LONDON EW1P 3AD, UK, ili na internet stranici <http://www.ivsc.org>.

Tekst originalne verzije EVS 2012 se može pribaviti od TEGoVA-e, Bul. Saint-Michel 45, 1040 Brussels, Belgium, ili na internet stranici <http://www.tegova.org>.

8.3 Kao član Evropske grupe udruženja procjenjivača, CUP ima mogućnost da obezbijedi prevode IVS 2011 i EVS 2012.

Ukoliko nije drugačije navedeno, sva prava na čitavom ili dijelu nacrtu Standarda zaštićava CUP i ni na jedan njegov dio se ne smije reprodukovati na bilo koji način, bilo elektronskim putem, štampanjem, fotokopiranjem ili na bilo koji drugi način, trenutno poznat ili koji će se pojaviti u budućnosti, bez prethodne pisane saglasnosti CUP-a (koja može biti data ili odbijena na osnovu odluke CUP-a, a bez obaveze obrazlaganja razloga za takvu odluku).

ODJELJAK 2: STRANDARDI PROCJENE

Standard procjene 1 – Etika i kvalifikacije Procjenjivača

Uvod

Cilj ovog Standarda procjene je da obavljene procjene treba da budu izvršene od strane Procjenjivača koji posjeduje odgovarajuće kvalifikacije, dovoljno znanje o nepokretnosti koja se procjenjuje, kao i potrebne vještine i iskustvo kako bi stručno, nezavisno i nepristrasno izvršio procjenu i prihvatio punu odgovornost za njenu ispravnost.

Standardi procjene

1.0 Etika procjenjivača

1.1 Procjenjivači koji obavljaju procjene moraju u svakom momentu održavati visoke etičke standarde. U vezi sa tim, Procjenjivači moraju da se vode odredbama Smjernice 3 pravila profesionalnog ponašanja i kada vrše uslugu procjene za Klijente.

1.2 Može se desiti da Procjenjivači vrše procjene za koje se traži da budu usaglašene sa standardima izvještavanja različitim od ovih Standarda. U tom slučaju, dužnost je procjenjivača da procjene vrše u skladu sa ovim Standardima.

1.3 Svi Procjenjivači moraju da poštuju i primjenjuju Zakone koji su na snazi na teritoriji na kojoj obavljaju svoj posao, kao i zakone koji su na snazi na teritoriji na kojoj vrše konkretnu procjenu.

1.4 Procjenjivači će obezbijediti da se svi članovi osoblja ili pomoćnici koji su uključeni u obavljanje posla ponašaju u skladu sa Smjernicom 3 po pitanju etičkih standarda.

2.0 Kvalifikovani Procjenjivač je osoba koja:

- posjeduje dovoljno znanja i iskustva u procjenama vrijednosti nepokretnosti na odgovarajućem tržištu ili segmentu tržišta;
- poštuje odgovarajuće propise kojima se reguliše pravo da vrši procjenu;
- je akreditovani Član priznate organizacije procjenjivača koja je osposobljena da ocijeni znanje, vještine, potrebno iskustvo, da prati stalni profesionalni razvoj Procjenjivača, kao i da odredi disciplinsku meru Procjenjivačima koji se ne pridržavaju ovih Standarda.

Komentari:

(1) U vršenju procjena, Procjenjivač se mora pobrinuti da posjeduje dovoljan nivo vještina, znanja i iskustva koji su neophodni kako bi se izvještaj pripremio i završio stručno, nezavisno i nepristrasno i mora preuzeti svu odgovornost za ispravnost izvještaja. S druge strane, ako Procjenjivač ne posjeduje neophodno znanje i iskustvo u pripremi izvještaja procjene odnosno procjene, mora svom klijenu predložiti svoja ograničenja, a ako odluči da pripremi procjenu tj. Izvještaj procjene, mora preduzeti sve mjere kako bi procjenu tj. izvještaj procjene pripremio na profesionalan način. Ove mjere obuhvataju, ali nijesu ograničene na pribavljanje eksterne pomoći stručnih i profesionalnih lica koje posjeduju potrebno znanje, stručnost i iskustvo. U svojstvu eksternog pomoćnika može biti angažovan konsultant iz određene oblasti, koji Procjenjivaču pruža Savjete iz te oblasti, ili Dodatni Procjenjivač (kako je to definisano u Prilogu dokumenta) koji ima odgovarajuće Procjenjivačke kvalifikacije kako bi pomogao Procjenjivaču u radu, a u skladu sa stvarnim potrebama. Lično ime i izjava o stručnim kvalifikacijama eksternog pomoćnika moraju biti sastavni dio izvještaja.

(2) Zahtjevi u pogledu kvalifikacija i nivoa stručnosti potrebnih za izradu izvještaja mogu biti ispunjeni od strane više Procjenjivača/konsultanata u okviru Procjenjivačkog tima, na koji način bi bile zadovoljene odredbe ovog Standarda procjene.

3.0 Nezavisnost i nepristrasnost

3.1. Prilikom objelodanjivanja bilo kakog konflikta interesa, Procjenjivači se, takođe, moraju pridržavati pravila zaštite tajnosti podataka klijenata.

3.2. Od Procjenjivača se zahtijeva, kada vrši procjenu nepokretnosti ili izvršava zadatke vezane za procjenu nepokretnosti, da primjenjuju načelo nezavisnog rasuđivanja i da ne budu predmet neprikladnog usmjeravanja i uticaja od strane drugih osoba. Takođe, Procjenjivač, zajedno sa svojim saradnicima, mora voditi računa da ne bude u sukobu interesa sa potencijalnim klijentom ili sa predmetom potencijalnog angažovanja vezanog za procjenu od trenutka kada je dati angažman predložen do trenutka kada se on završi.

3.3. Procjenjivač mora izvršiti obavezu prijema svom Klijentu sa integritetom i u skladu sa najvišim standardima poslovne etike.

3.4. Prilikom izvršavanja zadataka vezanih za procjenu za banke, Procjenjivač mora da poštuje zahtjeve o nezavisnosti, kako je određeno zakonodavstvom Evropske Unije i Bezelskim sporazumima.

4.0 Datum stupanja na snagu

Ovaj nacrt Standarda procjene će biti predmet javnog poziva za davanje komentara tokom tromjesečnog perioda javne rasprave.

Standard Procjene 2 – Angažovanje Procjenjivača

Uvod

Cilj ovog Standarda Procjene jeste da Procjenjivač uvijek mora da se dogovori ili da potvrdi sve instrukcije sa klijentom tako što će potpisati pismo o angažovanju (u štampanoj formi ili u elektronskom obliku putem e-maila) prije nego što bude angažovan kao kvalifikovani Procjenjivač. Ovo će biti od koristi i Procjenjivaču i klijentu tako što će pružiti objema stranama bolje razumijevanje dogovorenog obima posla i potencijalnog rizika angažovanja, ukoliko postoji, prije samog angažovanja. Pismo o angažovanju mora biti sastavljeno na ime i potpisno od strane Klijenta, kada god je moguće, prije započinjanja angažovanja ili najkasnije prije izdavanja bilo kog izvještaja.

Standard Procjene

1.0 Pismo o angažovanju

1.1 Pismo o angažovanju ima težinu ugovornog dokumenta između Procjenjivača i njegovog Klijenta. Prije potpisivanja pisma o angažovanju, Procjenjivač mora pratiti Smjernicu 3 kako bi otklonio sve rizike angažovanja sa kojima je upoznat, kao što su sukob interesa ili objelodanjivanje klijentu bilo kakve ranije materijalne umiješanosti u nekretninu. Procjenjivač će dogovoriti ili potvrditi instrukcije sa klijentom u pisanoj formi, prije izdavanja izvještaja, i na taj način će, gdje je to moguće, definisati sljedeće:

- (a) identifikaciju klijenta;
- (b) svrhu procjene;
- (c) predmet procjene;
- (d) interes koji se procjenjuje;
- (e) osnov procjene;
- (f) datum procjene;
- (g) pristup procjeni;
- (h) valutu u kojoj će procjena biti iskazana;
- (i) sve pretpostavke (za koje su smjernice date u Prilogu), posebne pretpostavke, rezervisanosti ili sva posebna uputstva ili odstupanja;
- (j) obim inspekcije i ispitivanja koje će Procjenjivač sprovesti;
- (k) vrstu i izvor informacija na koje će se Procjenjivač oslanjati, kao i stepen provjere tačnosti tih informacija od strane Procjenjivača;
- (l) bilo koju saglasnost ili zabranu na objavljivanje izvještaja ili namjeravano korišćenje izvještaja ili bilo koje informacije sadržane u izvještaju;
- (m) bilo koja ograničenja ili izuzimanje od odgovornosti koje se tiče drugih strana osim klijenta;
- (n) osnov po kojem će se izračunati honorar;
- (o) standard finansijskog izveštavanja na osnovu koje je procjena zahtjevana ili na kojem je zasnovana, ukoliko postoji;
- (p) uslove plaćanja i određivanje naknade u slučaju odustajanja od procjene, ukoliko do toga dođe;

- (q) druga standardizovana pravila i uslove; i
- (r) ukoliko je to potrebno, izjavu o statusu Procjenjivača.

2.0 Procjena koja se vrši pod posebnim prijetpostavkama

2.1. Posebne pretpostavke su hipoteze – bilo pretpostavljene ili nepotvrđene – koje, ukoliko nisu istinite, mogu suštinski promijeniti Procjenjivačevo mišljenje, savjet ili zaključak procjene.

2.2. Tamo gdje su posebne prijetpostavke neophodne kako bi se Klijentu adekvatno obezbijedila tražena procjena, iste moraju biti dogovorene ili potvrđene sa klijentom u pisanoj formi, prije izdavanja bilo kog izvještaja. Osim onih nametnutih ili zahtjevanih uredbama ili propisima, posebne pretpostavke se mogu napraviti jedino ukoliko se opravdano mogu smatrati realnim, relevantnim i validnim, a u vezi sa određenim okolnostima procjene.

2.3. Ukoliko klijent zahtjeva da se procjena izvrši na osnovu neke posebne pretpostavke (van onih koje su određene Standardima ili propisima), a koju Procjenjivač smatra neosnovanom i nerealnom, ovakve instrukcije treba da budu odbijene.

3.0 Procjena koja odražava marketinška ograničenja

3.1. Klijent i Procjenjivač će se dogovoriti o stvarnim ili očekivanim marketinškim ograničenjima, kao što je navedeno u pismu o angažovanju.

3.2. Termin „vrijednost pri prodaji pod prinudnim okolnostima“ odnosno likvidaciona vrijednost se ne smije koristiti, budući da nije međunarodno priznati osnov procjene, jer je „prinudna prodaja“ prije opis okolnosti pod kojima se vrši transfer.

3.3. Ovaj Standard priznaje „vrijednost pri prodaji pod prinudnim okolnostima“ kao proceduralnu procjenu vrijednosti kako bi se prikazala ograničenja u odnosu na procjenu tržišne vrijednosti, ali ne kao osnov procjene.

4.0 Procjena koja se vrši sa ograničenim informacijama

4.1. Prije izdavanja izvještaja, Procjenjivač mora pisanim putem da potvrdi sa Klijentom osnov ograničene informacije, njen karakter i moguće implikacije na izvještaj procjene.

5.0 Angažovanje Procjenjivača da izvrši kritičnu analizu procjene vrijednosti drugog Procjenjivača

5.1. Ukoliko Procjenjivač nije upoznat sa svim pojedinostima i informacijama na osnovu kojih je drugi Procjenjivač sačinio svoju procjenu vrijednosti, Procjenjivač neće komentarisati procjenu vrijednosti sastavljenu od strane tog Procjenjivača u svrhu objelodanjivanja ili objavljivanja.

5.2. Procjenjivač, ipak, može, na osnovu dogovornih procedura, da izvrši analizu procjene pripremljene od strane drugog Procjenjivača, koja je namjeravana za objelodanjivanje ili objavljivanje, u sledećim okolnostima:

(a) u slučajevima kada procjenu izvrši interni Procjenjivač Klijenta, a Klijentu je potrebna podrška ili komentari eksternog Procjenjivača na procjenu koja je već pripremljena;

(b) u slučajevima kada je potrebno da Procjenjivač koordinira radom drugih Procjenjivača i da podrži odnosno kritički analizira njihove pristupe i/ili vrijednosti koju su usvojili; ili

(c) u slučajevima kada Procjenjivač dobije instrukcije od Klijenta da izvrši zasebnu nezavisnu procjenu koja se može koristiti od strane Klijenta da javno ospori procjenu pravog Procjenjivača.

5.3. Pod uslovima iznijetim u nastavku, Procjenjivač može, u skladu sa instrukcijama klijenta, izvršiti analizu procjene, na osnovu dogovorenih procedura, za internu upotrebu od strane klijenta, ukoliko:

(a) se klijent u pismu o angažovanju saglasi da priroda i opseg procedura odgovaraju svrsi.

(b) Procjenjivač u pismu o angažovanju i svojoj analizi procjene iznese ograničenja koja ima u preduzimanju analize procjene.

(c) Procjenjivač u svom izvještaju analize procjene izjavi da ukoliko mu dodatna dokumenta ili činjenice postanu dostupni kasnijeg datuma, zadržava pravo da izmijeni svoje nalaze i zaključke u svom izvještaju analize procjene.

(d) Zabranjeno je objelodanjivanje izvještaja o analizi procjene trećem licu ili njegovo javno objavljivanje.

5.4. Ovaj Standard procjene se ne primenjuje na izvještaje pripremljene za potrebe postupaka pred Sudom u kojima od Procjenjivača može da bude traženo da prokomentariše izvještaj pripremljen od strane drugog Procjenjivača koji zastupa ili djeluje u ime suprotstavljene strane u pravnom postupku.

5.5. Standard SP 2 se ne primjenjuje na situacije u kojima priznata Procjenjivačka organizacija dobije pritužbe od javnosti ili sazna za određeni slučaj, ili kad je priznata Procjenjivačka organizacija, iz određenih razloga, započela disciplinski postupak kako bi utvrdila da li je procjena/izvještaj sastavljen od strane Procjenjivača u saglasnosti sa zahtjevima koji su propisani Standardima.

6.0 Vršenje procjene za potrebe finansijskog i računovodstvenog izveštavanja i kada je predviđeno da procjena bude uključena ili objelodanjena u finansijskim izvještajima.

6.1. Procjenjivač je obavezan da u pismu o angažovanju dogovori vrstu radne veze sa revizorom klijenta. Takav dogovor može uključivati detalje kao što su način i opseg dostavljanja radnih dokumenata i podataka revizoru klijenta, kako bi se izbjegli nepotrebni sukobi sa klijentom i prema tome revizorom klijenta, kao i bilo kakvi budući sudski procesi.

6.2. Dobar poslovni običaj je da se održi sastanak sa klijentom i njegovim revizorom kako bi se razumjeo i dogovorio opseg posla prije davanja ponude i samog angažovanja od strane klijenta.

7.0 Procjena koja može biti prosljeđena trećoj strani

7.1. Ukoliko to nije drugačije uređeno u pismu o angažovanju, ni jedan dio izvještaja ili procjene ne smije biti prosljeđen od strane klijenta trećoj strani bez prethodne pisane saglasnosti Procjenjivača. Procjenjivači treba da se pobrinu da klauzula o neobjelodanjivanju bude uključena u njihove Uslove angažovanja i da je sastavni dio izvještaja.

7.2. Procjenjivači se podsjećaju da tokom čitavog angažovanja razumiju svrhu izrade procjene i da znaju ko može koristiti njihove procjene ili izvještaje. Ovakva pitanja bi trebalo da budu dogovorena sa klijentom u pismu o angažovanju prije završetka izvještaja. Ukoliko bude zahtijevano da se procjena prosljedi trećoj strani koja nije klijent, treba da bude dogovorena i uključena u pismo o angažovanju klauzula odricanja od odgovornosti.

Datum stupanja na snagu

Ovaj nacrt Standarda procjene će biti predmet javnog poziva za davanje komentara tokom tromjesečnog perioda javne rasprave.

Standard procjene 3 – Osnovi procjene

Uvod

Cilj ovog Standarda procjene je da obezbijedi opštu definiciju različitih osnova procjene: tržišne vrijednosti i drugih osnova pored tržišne vrijednosti, kao i objašnjenja opštih kriterijuma koji se odnose na definicije i njihovu primjenu u procjeni vrijednosti nepokretnosti. Ovaj standard, takođe, obezbjeđuje opis pristupa procjeni koji su međunarodno prihvaćeni u procjeni vrijednosti nekretnina.

Standard procjene

1.0 Primjena odgovarajućeg osnova procjene

1.1 Procjenjivači moraju da odrede i usvoje najadekvatniji osnov procjene za svaku procjenu i da pripreme izvještaj procjene. Za većinu procjena će biti prikladno koristiti jedan od osnova priznatih u IVS (Međunarodnim standardima procjene) i/ili EVS (Evropskim standardima procjene) i identifikovanih u ovom Standardu procjene.

1.2 Standardi priznaju dva osnova procjene vrijednosti nepokretnosti, i to tržišnu vrijednost i osnov koji nije tržišna vrijednost, kao što je to objavljeno u poslednjem izdanju IVS i EVS. Standardi, takođe, priznaju tržišnu rentu kao osnov procjene kod procjene interesa na nepokretnosti.

1.3 Ukoliko Procjenjivač zaključi da ni jedan osnov procjene koji je priznat od strane Standarda nije odgovarajući za konkretnu procjenu, u obavezi je da jasno definiše odabrani osnov procjene i objasni ga u izvještaju navodeći razloge za odstupanje od ovog Standarda procjene. Ukoliko se njegova procjena dovede u pitanje, od Procjenjivača će biti traženo da obrazloži razloge i preduzete korake i to može biti uzeto u obzir u bilo kom disciplinskom postupku, ukoliko se isti povede od strane priznate organizacije procjenjivača.

2.0 Tržišna vrijednost kao osnov procjene

2.1 Procjene vrijednosti koje se vrše na osnovu tržišne vrijednosti moraju prihvatiti definiciju i pojamovni okvir kao što je riješeno od strane IVCS u poslednjem izdanju IVS. Prevod IVS 2011 i TIP br. 1;2;3. može se dobiti na zahtjev upućen preko www.procjenjivaci.me

Pojam Tržišna vrednost je definisan od strane IVS i tretiran od strane ovog Standarda kao „procijenjeni iznos za koji bi sredstvo moglo da se razmijeni na dan procjene između nezavisnih i nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su obje strane djelovale uz dovoljno saznanja, opreza i bez prinude“.

Pod Tržišnom vrijednošću se podrazumijeva vrijednost nekog sredstva ili obaveze koja je procijenjena ne uzimajući u obzir troškove prodaje ili kupovine (ili transakcije) i bez nadoknade za bilo koje povezane poreze ili potencijalne iznose poreza.

Komantari:

(1) Osnov tržišne vrijednosti je međunarodno priznata definicija. Ona ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum procjene; tačnije, to je procjena cijene koja se može razumno očekivati da se ostvari u hipotetičkom kupoprodajnom ugovoru na datum procjene pod uslovima definicije tržišne vrijednosti. Procjenjivači moraju obezbijediti da je u svim slučajevima osnov procjene jasno istaknut u pismu o angažovanju i u izvještaju procjene.

(2) Koncept tržišne vrijednosti pretpostavlja da se o cijeni pregovara na otvorenom i konkurentnom tržištu. Tržište nekretnina može biti međunarodno ili lokalno tržište. Tržište se može sastojati od velikog broja kupaca i prodavaca ili može biti okarakterisano ograničenim brojem učesnika.

(3) Tržište procjene vrijednosti su generalno zasnovane na informacijama sa tržišta. Proces procjene podrazumijeva da Procjenjivač sprovede odgovarajuće i relevantno istraživanje, da izvrši stručne analize i da donese zaključke zasnovane na odgovarajućem broju informacija, koji se mogu adekvatno potkrijepiti. U ovom procesu, Procjenjivači ne koriste sirove podatke sa tržišta i bez sprovedene kritičke analize, već uzimaju u razmatranje relevantne tržišne dokaze, tendencije, uporedive transakcije i druge informacije. Tamo gdje su tržišni podaci ograničeni, ili suštinski ne postoje, Procjenjivač je u obavezi da takvu situaciju na odgovarajući način objelodani, kao i da naznači da li je procjena na bilo koji način ograničena neadekvatnošću podataka.

(4) Definicija tržišne vrijednosti mora biti data u izvještaju procjene. Od Procjenjivača se zahtijeva da u svoj izvještaj uključi izjavu gdje će naznačiti šta je to što se procjenjuje kao i pretpostavke (uključujući i posebne pretpostavke, ukoliko ih ima) koje su načinjene u procjeni kako bi doneli mišljenje o tržišnoj vrijednosti.

(5) Kako je tržište dinamična sredina u kojoj se uslovi često mijenjaju, Procjenjivač mora razmotriti da li dostupni podaci održavaju i da li su u skladu sa kriterijumima za tržišnu vrijednost. Međutim, ukoliko interes koji se procenjuje nije utrživ na predmetnom tržištu, tržišna vrijednost može biti neodgovarajuća za korišćenje kao osnov procjene.

(a) Za periode brzih promjena tržišnih uslova su karakteristične brze promjene cijena, što predstavlja pojavu koja se često naziva neuravnoteženošću. Period neuravnoteženosti može trajati godinama i može da odredi trenutne uslove na tržištu i one koji se očekuju u budućnosti. Osim toga, brze ekonomske promjene mogu dovesti do neizvesnih tržišnih podataka. Ukoliko neke prodaje nisu u saglasnosti sa uslovima na tržištu, Procjenjivač će im obično pridavati manji značaj. Ipak, za procjenjivača i dalje može biti moguće da na osnovu dostupnih podataka prosudi kakvo je stvarno

stanje na tržištu. Pojedinačne kupoprodajne cijene ne moraju biti dokaz tržišne vrijednosti, ali bi u toku procjene trebalo uzeti u obzir analizu takvih tržišnih podataka.

(b) Na siromašnim ili opadajućim tržištima, može, a i ne mora postojati veliki broj „voljnih prodavaca“. Neke, ali ne obavezno i sve transakcije mogu uključivati elemente finansijskih (ili drugih) prinuda, što smanjuje ili eliminiše praktičnu voljnost pojedinih vlasnika da prodaju. Procjenjivači moraju da uzmu u obzir, koliko god je to moguće, relevantne faktore u takvim tržišnim uslovima i da pojedinačne transakcije vrednuju na takav način za koji vjeruju da oslikava tržište. Likvidatori i stečajni upravnici obično imaju dužnost da postignu najbolju cijenu u prodaji nekretnina. Prodaje se, međutim, mogu vršiti bez odgovarajućeg marketinga ili razumnog perioda za marketing. Procjenjivači moraju da ocijene takve transakcije, kako bi odredili stepen u kojem su one u skladu sa zahtjevima definicije tržišne vrijednosti i težinu koju bi takvim podacima trebalo dati.

(6) Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine, moraju se zanemariti svi troškovi transakcije ili tereti kao što su hipoteka, dugoročna pozajmica ili druga zaduženja.

(7) Klijent može željeti da uključi 'Latentnu vrednost' nekretnine u njenu tržišnu vrijednost, a 'latentna vrednost' se odnosi na situaciju kad se na tržištu očekuje da će okolnosti koje utiču na nekretninu da se poboljšaju u budućnosti. Primjeri 'latentne vrijednosti' uključuju:

(a) Izgled da će biti omogućena izgradnja, a da u stvari za tu nepokretnost trenutno ne postoji pravno dopuštena izgradnja.

(b) Ostvarivanje 'Sinergetske vrijednosti' koja proističe iz spajanja sa drugom nepokretnom ili interesom u okviru iste nekretnine.

(c) Iznos latentne vrijednosti mora biti ograničen u mjeri koja bi bila reflektovana u ponudama potencijalnih kupaca na opštem tržištu, u racionalnom okruženju, odnosno uz dokaz sa tržišta. Ukoliko se, na primjer, od Procjenjivača traži da procijeni sitergetsku vrijednost, koja je osnov procjene različit od tržišne vrijednosti, on će morati jasno da je razdovji od tržišne vrijednosti.

(8) U pripremi procjene zasnovane na tržišnoj vrijednosti, Procjenjivači uvijek moraju da se vode najboljom i najisplativijom upotrebom nekretnine, kako je zahtijevano u konceptualnom okviru IVS. Procjenjivači ne bi trebalo da miješaju koncept 'najbolja i najisplativija upotreba' i 'latentna vrednost'. 'Latentna vrednost' ne označava samo određenu sinergiju u kupovini koja se reflektuje na otvorenom tržištu, već i izgled za pribavljanja odobrenja ili recimo promjenu uslova zakupa. Predložena upotreba, iz koje se izvodi 'latentna vrednost', je u skladu sa 'najboljom i najisplativijom upotrebom' u smislu da je predloženo korišćenje nekretnine pravno dopušteno tamo gdje postoje razumi izgledi (na primjer, kada su šanse za to na tržištu preko 50%) da se regulativa, zoniranje, ograničenja i sl, mogu promijeniti tako da omoguće predloženu upotrebu.

(9) Kada klijent da nalog Procjenjivaču da procjeni tržišnu vrednost zemljišta na bazi alternativne upotrebe, koja je različita od njegove potojeće upotrebe, Procjenjivač treba da preduzme razumne korake da potvrdi opravdanost i ispravnost tog naloga. Kada alternativna upotreba ne predstavlja pretpostavku, već posebnu pretpostavku, primenjuje se SP 2 (2.2).

(10) Postoje određeni tipovi nekretnina koje su projektovane da budu prodane na otvorenom tržištu kao potpuno operativne poslovne jedinice za striktno ograničenu upotrebu i po cijenama baziranim na njihovom trgovačkom potencijalu. Primjeri za to su hoteli, barovi, restorani, bioskopi i benzinske stanice. Cijenom ovih nekretnina će biti obuhvaćen i sitan inventar, namještaj, elementi unutrašnjeg opremanja i oprema. Procjenjivač u tom slučaju treba da prikupi i dodatne informacije, pored tržišne vrijednosti, razjašnjavajući da li je procjena zasnovana na pretpostavljenoj prodaji nekretnine kao potpuno opremljene, dio 'going concern' preduzeća koje se prodaje, ili na nekoj drugoj pretpostavci.

2.2 Zakonodavstvo EU – Definicija prema Direktivi kapitalnih zahtjeva

Zakonodavstvo Evropske Unije je definisalo Tržišnu vrednost za potrebe procjene vrijednosti nekretnina koje služe kao kolaterali kod finansijskih institucija, konkretno kao dio Primjene Bezelskog Sporazuma II, Direktiva 2006/48/EC, koja se odnosi na započinjanje obavljanja poslovne djelatnosti finansijskih institucija u paragrafu 63, tačka 1.5.1 (a) [Nekretnina kao kolateral] Dijela 3 Aneksa VIII, Umanjenje kreditnog rizika.

Ova definicija glasi:

„Procijenjeni iznos za koji bi imovina mogla da se razmijeni na dan procjene vrijednosti između zainteresovanog kupca i zainteresovanog prodavca, u transakciji između nepovezanih strana, poslije odgovarajućeg marketinga, pri čemu su strane posjedovale dovoljno saznanja, te djelovale obazrivo i bez prinude“.

3.0 Drugi osnovi procjene pored tržišne vrijednosti

3.1 Ovi Standardi priznaju sledeće ne-tržišne osnove procjene vrijednosti: fer vrijednost, investicionu vrijednost, specifična vrijednost, singergetsku vrijednost, osigurana vrijednost. Ukoliko to nije drukčije iskazano u ovom Standardu, procjene koje treba da se izvrše na ovakvim osnovima će usvojiti definiciju i konceptualni okvir kao što je utvrđeno od strane IVCS u IVS i TEGoVA u EVS, čiji prevod se može dobiti na zahtjev upućen preko www.procjenjivaci.me.

3.2 Procjenjivači, pri izradi izvještaja procjene baziranih na ne-tržišnoj vrijednosti, moraju jasno iskazati pretpostavke (uključujući posebne pretpostavke, ukoliko one postoje) koje su korišćene i jasno ih razdvojiti od onih pretpostavki koje se uobičajeno koriste prilikom izrade izvještaja procjene baziranih na tržišnoj vrijednosti.

3.3 Termin „fer vrednost“ je definisana od strane IVS i prihvaćena od strane ovog Standarda procjene kao „procijenjena cijena za transfer sredstva ili obaveza između dobro obaviještenih i voljnih strana, koja održava odgovarajuće interese tih strana“.

Međutim, ova definicija se razlikuje od definicije fer vrijednosti koja je iskazana u SP9, koja sledi definiciju fer vrijednosti datu u IFRS 13.

Komentari:

Ukoliko se procjena vrši u druge svrhe, a ne za potrebe finansijskog izveštavanja, može se napraviti razlika između fer vrijednosti i tržišne vrijednosti. Razlog tome je sledeći – za razliku od tržišne vrijednosti, fer vrednost zahtijeva procjenu fer cijene između dve voljne strane za transfer imovine pod određenim okolnostima gdje imovina ne mora obavezno da bude izložena na otvorenom tržištu. Dokle god se voljne strane dogovore o cijeni pod fer uslovima, u pitanju je fer vrednost.

3.4 Termin „Investiciona vrijednost“ je definisan od strane IVS i EVS i prihvaćen od strane ovog Standarda procjene kao „vrijednost koju sredstvo ima za svog vlasnika ili budućeg vlasnika prilikom pojedinačnog ulaganja ili u cilju poslovanja“. Kada se izveštava o investicionoj vrijednosti, ona se uvijek mora jasno razdvojiti od tržišne vrijednosti.

Komentari:

(1) Investiciona vrijednost, je priznata kao netržišna vrednost i održava samo pogodnosti koje vlasnik nekretnine uživa na osnovu vlasništva nad tom nekretninom, odnosno koristi koje ima iz držanja nekretnine. Vrijednost je svojstvena tom vlasniku, a ne drugima, i ne uključuje obavezno hipotetičku razmjenu. Ako se od Procjenjivača traži da izvrši procjenu investicione vrijednosti, on mora jasno naznačiti da procijenjena vrednost nije tržišna vrednost, nego investiciona vrednost.

(2) U nekim slučajevima, vlasnik nepokretnosti može dati uputstvo Procjenjivaču da koristi ciljanom stopom povraćaja, kako bi ispitao ili analizirao finansijsku performansu koju nekretnina donosi tom vlasniku, a ta ciljana stopa povraćaja nije izvedena iz tržišnih uslova. Takva uputstva moraju biti objelodanjena od strane Procjenjivača u izvještaju procjene, a izjava o netržišnoj vrijednosti mora biti sadržana u izvještaju.

3.5 Pojam „Specifična vrijednost“ je definisan od strane IVS i EVS i prihvaćen od strane ovog Standarda procjene kao: „iznos koji održava određene karakteristike sredstva koje imaju vrednost isključivo za posebnog kupca“.

Komentari:

(1) Tržišna vrijednost zahtijeva izostavljanje bilo kog posebnog interesa. Međutim, u nekim slučajevima, nepokretnost, zbog svojih karakteristika, kao što su fizičke, geografske, ekonomske ili pravne, je jedino u stanju da privuče određenog kupca koji ima poseban interes za tu nekretninu, za razliku od drugih kupaca na tržištu. Ovako

dogovorena cijena, koja nije izvedena sa tržišta jer uzima u obzir posebne interese, ne podržava dio definicije Tržišne vrijednosti gdje su strane nepovezane i nezavisne.

(2) Kada se vrši procjena specifične vrijednosti, ona se uvijek mora jasno razdvojiti od tržišne vrijednosti. Ukoliko se prihvati neka posebna pretpostavka kako bi se došlo do specifične vrijednosti, Procjenjivač mora da se pridržava zahtjeva iznijetih u Standardima procjene.

3.6 Pojam „Sinergetska vrijednost“ je definisan od strane IVS i EVS i prihvaćen u ovom Standardu procjene kao „dodatni element vrijednosti stvoren kombinacijom dva ili više sredstva ili vlasničkih interesa, pri čemu je vrijednost takve kombinacije veća od zbira vrijednosti pojedinačnih elemenata. Kada se vrši procjena sinergetske vrijednosti, ona se mora jasno razlikovati od tržišne vrijednosti.

3.7 Pojam „Osigurane vrijednosti“ je definisan od strane EVS i prihvaćen u ovom Standardu procjene kao „iznos naveden u ugovoru o osiguranju koji se odnosi na nekretninu, kao obaveza osiguravača ukoliko nastane šteta ili finansijski gubitak kod osiguranika usled rizika specificiranih u ugovoru o osiguranju“. Kada se od njega zahtijeva da odredi osiguranu vrijednost, Procjenjivač treba da odredi iznos koji će obezbijediti adekvatno pokriće osiguranja za nekretninu.

Komentari:

(1) Ukoliko se pokaže da je osigurana vrednost manja nego materijalna šteta i finansijski gubitak pretrpljen kada se desi rizična situacija, osiguranik će pretrpjeti gubitak koji se ne može nadoknaditi.

3.8 Vrijednost pri prodaji pod prinudnim okolnostima je priznata od Standarda kao osnova za odmjeraivanje određenog ograničenje, kao na primer potrebnog marketing vremena ili načina marketinga.

Komentari:

(1) Bilo je slučajeva kada je pojam 'vrijednost pri prinudnoj prodaji' ili likvidaciona vrijednost korišćen u procjeni nekretnine u situacijama kada postoji neko tržišno ograničenje. Međutim, 'prinudna prodaja' je opis okolnosti pod kojom se vrši transfer, a nije osnov procjene.

(2) Vrijednost pri prodaji pod prinudnim okolnostima je proceduralna procjena; Kako bi obezbijedio procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmet prodaje pod prinudnim okolnostima, Procjenjivač treba da:

(a) procijeni tržišnu vrednost nekretnine;

(b) razgovara sa zajmodavcem ili primaocem sredstva o konkretnom riziku ili stigmati (kao što su dodatni troškovi i vrijeme da se obezbijedi vlasništvo nad slobodnom nekretninom, kao i potreba da se posao završi u kratkom vremenskom roku) koji mogu

imati uticaj na tržišnu vrednost, a istovremeno uzimajući u obzir kvalitet nekretnine i postojanje svake specifične potražnje; i

(c) analizira i izvrši prilagođavanje tržišne vrijednosti nekretnine uzimajući u obzir negativni uticaj, kao i da nezavisno dođe do vrijednosti pri prodaji pod prinudnim okolnostima.

(3) Kada se vrši procjena vrijednosti pri prodaji pod prinudnim okolnostima, ista se uvijek mora jasno razdvojiti od tržišne vrijednosti. Ukoliko se u dolaženju do vrijednosti pri prodaji pod prinudnim okolnostima prihvati posebna pretpostavka, Procjenjivač mora da se pridržava odredbi ovog Standarda procjene.

4.0 Tržišna renta

4.1 Procjena vrijednosti nekretnine koja će biti zasnovana na tržišnoj renti će prihvatiti definiciju i konceptualni okvir kako je utvrđeno u IVS i EVS i prihvaćeno od strane Standarda kao „procijenjena vrijednost za koju će se nepokretnost izdati u zakup na dan procjene između voljnog zakupodavca i voljnog zakupca prema odgovarajućim uslovima zakupa i obavljajući razmjenu u sopstvenu korist, nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane stupaju informisano, oprezno i bez prinude“.

Kada god se navodi tržišna renta, moraju se jasno navesti i 'odgovarajući uslovi zakupa'.

Komentari:

(1) Definicija tržišne rente je slična definiciji tržišne vrijednosti, a uključuje i dodatnu pretpostavku da je nepokretnost izdata pod 'odgovarajućim uslovima zakupa'. Odgovarajući uslovi zakupa uobičajeno reflektuju aktivnost između tipičnih učesnika na tržištu na kojem se nekretnina nalazi, na datum procjene, mada se u određene svrhe mogu odrediti posebni, neuobičajeni uslovi.

Činjenice kao što je trajanje zakupa, učestalost revidiranja rente, kao i odgovornosti strana u pogledu održavanja i izdataka će imati uticaj na tržišnu rentu. Procjenjivači stoga moraju da posvete posebnu pažnju postavljanju glavnih uslova hipotetičke zakupnine koji se pretpostavljaju kada se vrši procjena/evaluacija tržišne rente.

5.0 Pristupi procjeni vrijednosti

5.1 Cilj Standarda procjene je da pruži opis glavnih pristupa koji se koriste u procjeni vrijednosti. Može se koristiti jedan ili više pristupa u procjeni vrijednosti kako bi se izvršila procjena definisana odgovarajućim osnovom procjene.

5.2 Procjene vrijednosti zasnovane na tržišnim kretanjima obično koriste jedan ili više pristupa procjeni tako što primjenjuju ekonomski princip zamjene, ravnotežu cijena i princip predviđanja, koristeći podatke dobijene sa tržišta.

5.3 Pristupi procjeni vrijednosti zasnovani na tržišnim kretanjima uključuju: Komparativni pristup, Prihodovni pristup i Troškovni pristup.

5.4 „Komparativni pristup“ je pristup koji uzima u obzir prodaju sličnih ili odgovarajućih nepokretnosti i odgovarajuće tržišne podatke i određuje procenjenju vrednost primjenom komparacije. Uopšteno govoreći, nekretnina

STANDARD PROCJENE 4 PREGLED I ISPITIVANJE NEKRETNINA

Uvod

Ovaj standard ima za cilj da obezbijedi primjenu za obavljanje pregleda i ispitivanja nekretnina, kojeg procjenjivač treba da se pridržavaju prilikom procjene nekretnina.

Ovim standardom procjene daju se i objašnjena opštih kriterijuma vezanih za pregled i ispitivanje nekretnina, kao što su: svrha preleda, minimalni uvid u objekat inspekcije i zahtjevi u pogledu objelodanjivanja nalaza pregleda i ispitivanja nekretnine i informacija u izvještaju.

Standard procjene

1.0 Procjenjivač je obavezan da izvrše pregled i ispitivanje nekretnine u mjeri koja je dovoljna da uradi izvještaj o procjeni nekretnine koji u stručnom pogledu zadovoljava svrhu za koju se izrađuje.

Komentari:

1. Pojam – pregled i ispitivanje nekretnine - znači da procjenjivač izvrši pregled i ispitivanje unutra i spolja gdje god mu je omogućen pristup, pod uslovom da nije drugačije dogovoreno sa klijentom.
2. Izuzev u posebnim uslovima koji su navedeni u NSP 4 (2.0). pregled i ispitivanje je obavezna, osim ako procjenjivač može obezbijediti osnovno opravdanje za razloge zašto prgled i ispitivanje nije obavljeno, tako što će na odgovarajući način objelodaniti sve činjenice i odstupanja od Standarda, kao i sve posebne pretpostavke. Procjenjivač je dužan da navede obim i datum pregleda i ispitivanja nekretnine.
3. Cilj pregleda i ispitivanja nekretnine je da omogući procjenjivaču da ima bolji uvid u nekretninu i njene karakteristike koje su relevantne za njenu vrijednost. Procjenjivač treba sa klijentom da dogovori obim i detaljnost prgleda i ispitivanja i dogovori minimalni nivo pregleda, ispitivanja i procedura koje treba da se izvrše prije započinjanja pregleda, što će procjenjivač dokumentovati kroz izvještaj o procjeni.

4. U cilju otklanjanja bilo kakvih nedoumica, pregled i ispitivanje nekretnine nije istovjetan i nema sličnosti sa drugim inspekcijama i pregledima koji se vrše za druge potrebe i namjene, kao što su: prgledi za potrebe tehničkog prijema, za dijagnosticiranje stanja i uzroka kvara i njegovo otklanjanje, za potrebe rekonstrukcije i projektovanja ili za bilo koje druge potrebe.
5. Poželjan je pregled i ispitivanje komparativnih nekretnina kad god je to moguće.

2.0 Procjenjivač nema obavezu da izvrši pregled i ispitivanje nekretnine pod okolnostima datim u nastavku. Procjenjivač ima obavezu da istraži nekretninu gdje god je moguće i kad je to god moguće na odgovarajućoj osnovi, kao i da u svom izvještaju objelodani ove činjenice i ograničenja i njihov uticaj na vrijednost nekretnine. Te okolnosti su sledeće:

1. Kad je nekretnina nepristupačna,
2. Kad procjnjivač rizikuje svoje zdravlje i bezbjednost ukoliko pristupi pregledu i ispitivanju nekretnine,

Komentari:

1. Različite nebezbedonosne situacije mogu se pojaviti i one osloađaju procjnjivača da izvrši pregled, ali ga obavezuju da u svom izvještaju te okolnostu budu detaljno specificirane i objelodanjene, kao i mora biti dat uticaj tih okolnosti na procijenjenu vrijednost.

3.0 Ukoliko klijent iz gore navedenih razloga ili bilo kojih drugih razloga, ne može da organizuje pregled i ispitivanje nekretnine, ili u slučaju da naloži procjenjivaču da ne vrši pregled i ispitivanje, nego da izvrše “desktop”, ili samo spoljnu procjenu – ograničenu procjenu - , procjenjivač treba da obezijedi dovoljno informacija da izvrši procjenu vrijednosti, uz objelodanjenje činjenica, okolnosti i dogovor sa klijentom, koji je pratio pregled i ispitivanje nekretnine, kao i obavezno da navede uticaj tih ograničenja na vrijednost imovine.

4.0 Procjenjivač će koristiti reultate pregleda i ispitivanja, zvanične evidencije o nekrtninama iz lista nepokretnosti i druge pouzdane evidencije, kako bi sakupio dovoljno pouzdane informacije o nekretnini i obezbijedio uslove da napravi analizu karakteristika nekretnine. Iako procjenjivač ima obavezu prema klijentu da sve prikupljene informacije klijent verifikuje, procjenjivač je dužan da u svom izvještaju objelodani sva ograničenja svojih dužnosti, kao i njihov uticaj na vrijednost procjene.

5.0 Na zahtjerv klijenta, u toku pregleda i ispitivanja karakteristika nekretnine i informacija o nekretnini, procjenjivač može napraviti pretpostavku. Ukoliko kupac, kao hipotetički učesnik na tržištu ne napravi istu pretpostavku kao i klijent, procjenjivač je dužan da istu tretira kao posebnu pretpostavku i dužan je da klijentu ukaže na istu prije završetka procjene.

6.0 Procjenjivač treba da ulože maksimalni napor da slijedi postavljene pretpostavke na kojima zasniva izvještaj o procjeni nekretnine. Ako se pokaže da određene pretpostavke nijesu praktična, procjenjivač može odustati od nje, pod uslovom da u izvještaju objelodani ograničenja koja ima.

7.0 Bez ponovnog pregleda i ispitivanja nekretnine nije dozvoljeno vršiti reevaluaciju procjene, osim ako je procjenjivač zadovoljan dokazima obezbijeđenim od strane klijenta, da od poslednjeg pregleda i ispitivanja nije bilo materijalnih promjena fizičkih karakteristika nekretnine, ili prirode interesa koji se procjenjuje, ili prirode njene lokacije, ali je procjenjivač dužan precizno da zabilježi obezijeđene dokae i ovu pretpostavku u pismu o angažovanju i u svom izvještaju.

Komentari:

(1) Redovno ažuriranje procjene nekretnine, može biti potrebno klijentu. Ponovni pregled i ispitivanje nekretnine može biti nepotreban prilikom vršenja svake ponovne procjene, ukoliko je procjenjivač već izvršio pregled i ispitivanje, a klijent potvrdio da nije bilo materijalnih promjena u fizičkim karakteristikama nekretnine ili njenoj upotrebi. Procjenjivač je dužan da jasno zabilježi potvrdu klijenta ili dobijene dokaze zajedno sa ovom pretpostavkom u pismu o angažovanju.

(2) Zbog materijalnih promjena na objektu, protoka vremena, ili drugih razloga, procjenjivač može odlučiti da nije potrebno vršiti reevaluaciju bez ponovnog pregleda i ispitivanja nekretnine. Bez obzira na to, procjenjivač može prihvatiti uputstvo da se neće provoditi ponovni pregled i ispitivanje nekretnine, ukoliko klijent pisanim putem, prije izrade izvještaja, potvrdi da će izvještaj biti korišćen isključivo u interne svrhe i da neće biti dostupan trećim licima. Procjenjivač je obavezan nedvosmisleno da istakne u izvještaju da se isti radi pod uslovom da neće biti objavljen i da će se koristiti samo u interne svrhe za potrebe klijenta.

8.0 U slučaju da je dogovoreno da postoje ograničenja u pregledu i ispitivanju nekretnine, moguće je da će procjena biti zasnovana na ograničenim informacijama i tada će se primjenjivati NSP.

9.0 U slučaju da procjenjivač tokom pregleda i ispitivanja nekretnine, u postupku reevaluacije, posumnja da su se desile moguće ili potencijalne promjene, izmjene, dodaci, ili poboljšanja na nekretnini koja se procjenjuje, ima obavezu da objelodani iste sumnje u svom izvještaju i da posavjetuje klijenta da konsultuje ovlašćenog stručnjaka u vezi sa eventualnim promjenama na nekretnini. Pored toga, procjenjivač je dužan istaći u svom izvještaju ocjenu u kojem izvršeni građevinski radovi, mogu uticati na procijenjenu vrijednost, bilo da se radi o bespravnoj ili urednoj pravno-tehničkoj dokumentaciji.

Datum stupanja na snagu

Ovaj standard stupa na snagu danom usvajanja od strane Upravnog odbora Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore.

STANDARD PROCJENE 5 – POTVRDA INFORMACIJA

Uvod

Ovaj standard ima za cilj da obezbijedi primjenu potvrđenih informacija koje procjenjivač koristi u postupku procjene vrijednosti.

Standard procjene

1.0 Procjenjivač je dužan da preduzima razumne aktivnosti u cilju potvrđivanja svih podataka i informacija, kao i izvore informacija na koje se oslanja u pripremi procjene. Procjenjivač je takođe dužan da ukoliko polazne pretpostavke nijesu dogovorene sa klijentom, da sa njim iste razjasni, pa tek onda da se na njih oslanja u pripremi izvještaja. Procjenjivač je dužan da u svom izvještaju objelodani preduzete aktivnosti i ograničenja na koje je naišao u pogledu potvrđivanja informacija. Takođe, procjenjivač je dužan, ukoliko ograničenja imaju uticaja na procjenu nekretnine, da objelodani takav uticaj u svom izvještaju.

Komentari:

(1) Opšte je prisutna praksa da procjenjivač jasno navede informacije na koje se oslanja i izvore informacija i datume pribavljanja istih, ako je to moguće, i njihov stepen potvrđenosti. Ima slučajeva, da su van domašaja angažovanja procjenjivača mogućnosti potpunog potvrđivanja sekundarnih i tercijarnih izvora informacija. Od procjenjivača se traži da potvrdi izvore podataka u što većoj mjeri, odnosno u mjeri koja je uobičajena za tržišta na kojima vrši procjenu.

(2) Procjenjivač je obavezan da jasno naznači svaku informaciju u svom izvještaju, koja mora biti potvrđena od strane klijenta, prije nego što se na procjenu može osloniti, ili prije nego se procjena može objaviti.

2.0 Procjenjivač se ne može oslanjati na ključne informacije koje mu je obezbijedio klijent ili bilo koja druga strana, bez odgovarajućih potvrda istih informacija od strane nezavisnog izvora sa tržišta, izuzev kad su priroda i obim tih ograničenja i oslanjanja navedeni u izvještaju.

Komentari:

Opšte je prisutna praksa da se procjenjivač može osloniti na informacije koje mu je dostavio klijent ili neki drugi predstavnici – eksperti da bi pripremio izvještaj o procjeni uz pretpostavku da su takve informacije tačne i potpune. Takva praksa ne oslobađa procjenjivača odgovornosti da uloži razuman napor da provjeri tačnost, potpunost i

pouzdanost informacija na koje se oslanja procjenjivač i da sa klijentom razjasni sve potrebne pretpostavke na koje se procjena oslanja, ukoliko iste nijesu već dogovorene sa klijentom.

Datum stupanja na snagu

Ovaj standard stupa na snagu danom usvajanja od strane Upravnog odbora Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore.

STANDARD PROCJENE 6 – IZVJEŠTAJI PROCJENE

Uvod

Ovim standardom se obezbeđuje izrada izvještaja o procjeni, prezentovanje analiza i mišljenja na način na koji njihovi klijenti i oni koji čitaju izvještaj ne bi bili dovedeni u zabludu.

Standard procjene

1.0 Pojediniosti ugovorene između procjenjivača i klijenta iz pisma o angažovanju klijentu moraju biti obuhvaćene izvještajem o procjeni. U izvještaju o procjeni, procjena mora biti jasno prikazana i izložena na način na koji klijent neće biti doveden u zabludu.

Komentari:

(1) U slučaju da klijent zahtijeva od procjenjivača da sačini procjenu na nekom drugom jeziku, koji nije crnogorski, procjenjivač mora voditi računa da takav izvještaj bude potpuno usaglašen sa ovim Standardima i da je tekst standarda tačno interpretiran.

2.0 Shodno standardu procjene 6 (1.0) datom u prethodnom tekstu, format i obim detalja u izvještaju je svar procjenjivača. Izuzetak je kad izvještaj treba da se pripremi u obrascu obezbijedenim od strane klijenta. Potrebno je da izvještaj o procjeni sadrži minimum obaveznih informacija prema sledećem:

1. identifikaciju klijenta,
2. svrhu procjene,
3. predmet procjene,
4. interes koji se procjenjuje,
5. osnov ili osnove procjene,
6. datum procjene,
7. status procjenjivača, a gdje primjenjivo i objelodanjivanje svake materijalne umiješanosti u prethodnom periodu ili u sadašnjem,
8. valuta u kojoj je procjena prikazana,
9. korišćene pretpostavke, ograđivanja, posebna uputstva i odstupanja,
10. obim pregleda i ispitivanja koja je procjenjivač sproveo,
11. prirodu i izvor informacija na kojima se procjena oslanja,
12. svaku saglasnost ili zabranu na objavljivanje izvještaja,
13. bilo koja ograničenja ili izuzimanja od odgovornosti koje se tiču drugih strana osim klijenta,
14. potvrdu da je procjena usaglašena sa zahtjevima propisanim ovim standardima,

15. Izjava koja se odnosi na pristup procjeni,
16. analitički process i empirijske podatke korišćene da bi se došlo do zaključka o vrijednosti,
17. mišljenje o vrijednosti procjene dato u ciframa i riječima,
18. ime i potpis procjenjivača, i
19. datum izvještaja.

Komentari:

(1) Zahtjevi izvještavanja koji se traže ovim standardom obavezno je primjenjivati na sve tipove izvještaja o procjeni. Tip, sadržaj i obim izvještaja će biti promjenljiv zavisno od brojnih faktora kao što su (samo neki od njih): zahtjevi korisnika, ugovoreni obim posla, pravni zahtjevi, vrsta imovine i priroda i složenost zadatka.

(2) U slučaju da procjenjivač mora da pripremi svoj izvještaj prema obrascu koji je obezbijedio klijent, ili prema zahtjevima klijenta u pogledu izvještavanja, a koji se razlikuje od minimuma zahtijevanog sadržaja definisanog ovim standardom, procjenjivač će objelodaniti tu činjenicu i izjaviti u pismu o angažovanju i u izvještaju o procjeni i izjaviti da takva određena forma ili zahtjevi neće uticati na procijenjenu vrijednost.

(3) Diskusija da li je potvrda o procjeni interpretirana kroz rezime procjene, izvještaj o procjeni ili nije. U slučaju da skraćeni izvještaj, dat sa ograničenim informacijama o nekretnini, uz to ne zadovoljava minimalne zahtjeve u pogledu sadržaja koji procjena mora da ima prema ovom standardu, kao što su pretpostavke i analitički proces, onda se skraćeni izvještaj ne može smatrati izvještajem o procjeni. U drugom slučaju, ukoliko skraćeni izvještaj ili tekst pisma, sadrži minimalne zahtjeve u pogledu sadržaja koji procjena mora da ima prema ovom standardu, onda je to izvještaj o procjeni.

(4) Od procjenjivača se može zahtijevati da prije predaje konačne verzije izvještaja o procjeni, preda nacrt izvještaja, koji će služiti za trenutne potrebe klijenta, npr. za "due diligence" analize, za potrebe diskusije u okviru rukovodstva i njihovih savjetnika. Procjenjivač može, a i poželjno je, da prije predaje konačne verzije izvještaja o procjeni, preda nacrt izvještaja, koji će služiti za usaglašavanje polaza, pretpostavki ili kompletnosti inputa, koji nijesu dokraja tokom izrade procjene izdiskutovani sa klijentom. Nacrt izvještaja o procjeni može biti dat klijentu, ukoliko sadrži sledeće klauzule:

1. nacrt procjene se daje za internu upotrebu klijentu, te se u druge svrhe, posebno u svrhe javne analize ili cirkulisanja podataka, ne smije koristiti;
2. nacrt procjene može se razlikovati od konačne verzije;
3. nacrt procjene se daje klijentu pod uslovom da neće biti objelodanjen.

Ukoliko procjenjivač izostavi neku važnu informaciju i u nacrtu izvještaja, dužan je to izostavljanje da naznači u nacrtu procjene. Ukoliko klijent, njegove stručne službe, ili njegovi profesionalni savjetnici primijete da u nacrtu procjene u polazima, upotrijebljenim podacima, novčanim tokovima, normativima, interpretacijama i primjeni tehnologija, ako nedostaje neki važan podatak, ili je na nepravilan način

upotrijebljen, klijent ili negovi predstavnici dužni su da ukažu na takav nedostatak, kao i na sve druge nedostatke koje primijete. Procjenjivač je dužan da sa pažnjom raspravi i izdiskutuje ukazane nedostatke sa klijentom, njegovim stručnim službama, ili profesionalnim savjetnicima, i sve što ocijeni da poboljšava kvalitet procjene, uvrsti u konačnu verziju procjene. Pri tom, procjenjivač mora voditi računa da mišljenje klijenta ne utiče na vrijednost procjene. Procjenjivač će voditi zapisnik o provedenim razgovorima sa klijentom, o preliminarnim savjetima klijenta, o obezijeđenim informacijama, ili predlozima klijenta, o razlozima prihvatanja eventualnih promjena u procjeni vrijednosti, kao i razlozima za odbijanje predloženih predloga.

Cilj prethodnih procedura je da se obezbijedi dovoljan broj dokaza da razgovori između procjenjivača i klijenta ne ugrožavaju procjenjivačevu nezavisnost.

3.0 Procjenjivač je dužan da u izvještaju navede svaki usvojeni osnov i njegovu definiciju.

Komentari:

Procjenjivači i korisnici izvještaja o procjeni mogu jasno da naprave razliku između tržišne vrijednosti i netržišne vrijednosti, tako da izvještaj o procjeni ne smije da dovede korisnike u zabludu. Zog toga, ukoliko se od procjenjivača zahtijeva da izvrši procjenu investicione vrijednosti, on mora jasno naznačiti da dobijena vrijednost nije tržišna vrijednost, nego investiciona vrijednost.

4.0 Za uvođenje najbitnijih pretpostavki, uključujući i posebne pretpostavke, procjenjivač će pribaviti saglasnost klijenta, o čemu će u pismu o angažovanju napraviti zapis o saglasnosti klijenta.

Komentari:

(1) Ukoliko procjenjivač smatra neophodnim da se tokom ispitivanja i provođenja analize procjene, uvedu ključne i posene pretpostavke, iste se moraju razmatrati i dogovarati sa klijentom prije završetka procjene i dostavljanja konačnog izvještaja.

(2) Dogovorene pretpostavke sa klijentom, tokom ispitivanja i analize procjene, procjenjivač može ponovo preispitati i predložiti klijenu njihovu korekciju, zamjenu ili promjenu.

(3) Ukoliko neka pretpostavka ograničava odgovornost procjenjivača, a istovremeno ograničava procjenjivača da izvrši ispitivanja dogovorena sa klijentom, ograničavajuće pretpostavke nijesu pravno obavezujuće za procjenjivača, jer se procjenjivač ne može osloniti na takve pretpostavke, koje dovode u pitanje izvještaj o procjeni.

(4) U slučaju da neka pretpostavka bude dovedena u pitanje, procjenjivač će biti pozvan da opravda svoj izbor pretpostavki, što se može uzeti u obzir u eventualnom disciplinskom postupku.

5.0 Na zahtjev klijenta da procjenjivač pripremi izvještaj o procjeni za potrebe javnog objelodanjivanja, procjenjivač neće dati saglasnost, osim u slučaju da se izvještaj o procjeni ne može zloupotrijebiti i da ne može dovesti čitaoca u zabludu.

Komentari:

(1) Potrebno je da procjenjivač provjeri i osigura tačnost relevantnog dijela izvještaja koji se odnosi na nekrtnine i procjenu, a koji je predmet objelodanjivanja.

(2) Potrebno je da procjenjivač pročita čitav material u okviru kojeg se koristi, objavljuje, ili poziva na dio izvještaja o procjeni.

(3) Potrebno je da procjenjivač zahtijeva, prije objavljivanja, da mu se dostavi konačna verzija dokumenta u okviru kojeg će biti objavljen dio izvještaja o procjeni. Uz pismo o saglasnosti, procjenjivač treba da priloži i konačnu verziju dokumenta sa pozivom na broj dokumenta, datum dokumenta, verziju dokumenta ili na neku drugu identifikaciju dokumenta na koji je procjenjivač dao saglasnost da je kompatibilan sa dijelom procjene za koji je procjenjivač saglasan s objavljivanjem. Procjenjivač je dužan da se suprostavi svakom pritisku ili zahtjevu drugih lica, u vezi sa potpisivanjem ili davanjem punomoćija za potpisivanje drugom licu, suprotno želji procjenjivača.

6.0 Nakon završetka izvještaja o procjeni, potrebno je da procjenjivač zadrži dovoljan broj dokumenata i radnih papira, koji bi se u razumnom roku moglo dokazati vrsta i obim obavljenog posla.

Komentari:

(1) Potrebno je sačuvati dovoljno dokumentacije u arhivi procjenjivača kako bi se po potrebi opravdali rezultati i zaključci procjene. Čuvanje takve dokumentacije je obavezno najmanje 6 godina od dana podnošenja izvještaja o procjeni, ili 2 godine nakon konačnog odlučivanja o bilo kojem sudskom procesu u kojem je dato svjedočenje u vezi izvještaja o procjeni.

(2) Arhiva procjenjivača obavezno sadrži:

1. ime klijenta, identitet i korisnike izvještaja o procjeni,
2. vjerodostojne kopije bilo kojeg izvještaja dokumentovane na bilo kojoj vrsti medijuma,
3. sažet prikaz svakog usmenog izvještavanja ili svjedočenja, ili transcript svjedočenja, ili potpisanu potvrdu date izjave od strane procjenjivača sa datumom.
4. informacije, dokumenta i ostale podatke kojima se potvrđuju mišljenja i zaključci procjenjivača, kao i kojima se potvrđuje usaglašenost mišljenja i zaključaka sa ovim standardima procjene.

(3) U slučaju da procjenjivač nije u mogućnosti da sačuva kopije izvještaja, analize i proračune, zbog internih pravila poslodavca ili zbog promjene poslodavca, potrebno je da procjenjivač preduzme sve razumne mjere za osiguranje dostupnosti podataka na

njegov zahtjev. Shodno tome, procjenjivač će tražiti pisanu saglasnost od klijenta da će takvi podaci biti dostupni u slučaju da se isti traže procjenjivaču od strane regulatornog organa ili državnog (istražnog ili sudskog) organa. U slučaju da klijent odbije dati takvu izjavu, procjenjivač će zahtjev za davanje izjave, ili odbijanje iste, dostaviti organu koji bude od njega tražio dokumentaciju.

7.0 Procjenjivač je dužan tretirati sve informacije povjerljivim koje dobije od klijenta. Potrebno je posvetiti odgovarajuću pažnju da dobijene informacije ne budu dostupne trećoj strani. U tom smislu, potrebno je da procjenjivač u izvještaju o procjeni priloži izjavu o čuvanju dokumenta.

Datum stupanja na snagu

Ovaj standard stupa na snagu danom usvajanja od strane Upravnog odbora Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore.

ODJELJAK 3: PRIPREME

STANDARD PROCJENE 7 – PROCJENA VRIJDNOST ZA SVRHU FINANSIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

Uvod

Ovaj standard ima za cilj da obezbijedi primjenu standarda i principa koji se primjenjuje na procjene koje imaju za svrhu finansijsko izvještavanje.

Standard procjene

Procjene vrijednosti nepokretne imovine ili sredstava vezanih za nekretnine, u svrhu uključivanja u finansijske izvještaje ili finansijsko izvještavanje, sačinjavaju se u skladu sa IAS/IFRS:

IAS 2: Inventar

IAS 11: Ugovor o izgradnji

IAS 16: Nekretnine postrojenja i oprema

IAS 17: Zakupi

IAS 40: Investicione nekretnine

IAS 41: Poljoprivreda

IFRS 6: Istraživanja i procjena vrijednosti mineralnih nalazišta

IFRS 13: Odmjeravanje fer vrijednosti

Klasifikacija imovine

Klasifikacija imovine utiče na osnov procjene i na prezentaciju procjene. Za potrebe izrade finansijskog izvještaja, zemljište i objekti se po pravilu klasifikuju u jednu od pet grupa:

1. Zemljište i objekti koji su u korišćenju vlasnika za obavljanje svoje poslovne

- djelatnosti, bilo specijalizovane ili opšte,
2. Investicije u svrhu ostvarivanja prihoda ili kapitalne dobiti,
 3. Višak u odnosu na potrebe poslovanja,
 4. Imovina namijenjena za prodaju,
 5. Imovina u zakupu.

Komentari:

(1) Međunarodni računovodstveni standardi prihvataju dva modela za priznavanje sredstava u bilansu stanja:

1. Troškovni model: nakon priznavanja sredstava, sredstvo, stavka koja predstavlja nekretninu, postrojenje i opremu, će biti prikazano u svojoj vrijednosti umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i sve akumulirane gubitke usled oštećenja (IAS 16.28) i
3. Model fer vrijednosti – IFRS 13

Priprema izvještaja o procjeni obavezuje procjenjivača da se pozove na standarde finansijskog izvještavanja koje je usvojio klijent u postupku određivanja fer vrijednosti nekretnine.

U pismu o angažovanju i izvještaju o procjeni, osnov procjene fer vrijednosti kako je definisan IFRS 13, treba da bude u cjelosti dat. Fer vrijednost se drugačije definiše u standardima finansijskog izvještavanja od definicije u fer vrijednosti u IVS i u ovim standardima procjene. Standardi finansijskog izvještavanja tretiraju fer vrijednost kao konzistentnu sa pojmovnim okvirom tržišne vrijednosti datom u IVS.

(2) Definicija „Fer vrijednosti“ je data IFRS 13, što je ovim standardima i prihvaćena kao „ cijena koja bi mogla da se postigne prilikom prodaje sredstva ili koja se plaća kako bi se izvršio prenos obaveza regularnim transakcijama između učesnika na tržištu, na da odmjera vanja (tj. izlazna cijena)“.

Utvrđivanje fer vrijednosti ima za cilj da se procijeni cijena po kojoj će se u regularnoj transakciji prodati imovina ili prenijeti obaveza između učesnika na tržištu na dan procjene pod tržišnim uslovima.

(3) Od procjenjivača klijent može tražiti da sarađuje sa njihovim revizorima prije završetka izvještaja o procjeni. U svom odnosu sa revizorom, procjenjivač treba da prati smjernice date SMR 1.

(4) Procjenjivač treba da ima u vidu da, prema MRS 16 “Nekretnine postrojenja i oprema”, kad ne postoji dokaz o fer vrijednosti zasnovan na tržišnim kretanjima zbog specifične prirode imovine koja je prednet procjene, procijenjena fer vrijednost može biti utvrđena pomoću prinostnog ili troškovnog pristupa.

2.0 Prema NSP 6 (5.0), - Na zahtjev klijenta, da procjenjivač pripremi izvještaj o procjeni za potrebe javnog objelodanjivanja, procjenjivač neće dati saglasnost, osim u slučaju da se izvještaj o procjeni ne može zloupotrijebiti i da ne može dovesti čitaoca u zabludu.

Komentari:

(1) Kad se vrši pozivanje od strane revizora na izvještaj o procjeni, to pozivanje je potrebno da sadrži i kvalifikacionu izjavu o procjenjivaču kao fizičkom licu ili njegovoj firmi. Za pripremu te izjave procjenjivač može koristiti sledeću formu:

“Nekretnina je procijenjena od strane (ime procjenjivača), koji ima potrebno iskustvo u procjenama iste vrste nekretnina kao što je nekretnina koja se procjenjuje u svrhu takve procjene, kao i na teritoriji na kojoj se nekretnina nalazi”.

(2) U slučaju kad klijent i revizor nijesu obavijestili procjenjivača o referensama na njegov izvještaj u svojim finansijskim izvještajima, te ako procjenjivač uspije da dokaže da sa tim postupkom nema ništa i da je van njegove kontrole (kad nijesu obaviješteni o takvim referensama prije objavljivanja finansijskih izvještaja), njihove mandatorne obaveze definisane NSP 6 (5.0) i NSP 6 (2.0) prestaju da važe. Stim u vezi, procjenjivači treba da u pismu o angažovanju ugovore i klauzulu “zabrane objavljivanja” i da istu objelodane i u izvještaju o procjeni, kako bi zaštitili svoje interese.

3.0 Datum procjene namijenjene finansijskom izvještavanju mora biti poslednji datum perioda za koji se vrši izvještavanje u finansijskim izvještajima, ili datum raniji od poslednjeg datuma perioda za koji se vrši izvještavanje, a u skladu sa instrukcijama dobijenim od klijenta.

Komentar:

Praksa je da se datum procjene bude završni dan izvještajnog perioda finansijskog izvještavanja. Datum procjene može biti i ranije od završnog dan perioda za koji se podnesi finansijski izvještaj, kao npr. datum transakcije. Procjenitelj treba da razgovara sa klijentom, kako bi potvrdili datum procjene prije početka angažovanja.

4.0 Na osnovu instrukcija dobijenih od klijenta, kad se od procjenjivača traži da izvrši alokaciju procijenjene vrijednosti nekretnine na zemlju, na osnovu tržišne vrijednosti, i na objekte, takva alokacija se može izvršiti korišćenjem jedne od sledećih tehnika:

1. Oduzimanjem od procijenjene vrijednosti čitave nekretnine vrijednosti zemlje u njenoj trenutnoj upotrebi na dan procjene. U uslovima kad ima dovoljno dokaza, ova tehnika daje dobre rezultate. U uslovima kad dokaza ima vrlo malo, ili nimalo, procjenjivač se mora u većoj mjeri osloniti na tehniku pod 2., datu u nastavku.

2. Na osnovu procjene neto troškova zamjene objekta na dan procjene i oduzimanjem iste vrijednosti od procijenjene vrijednosti čitave nekretnine, dobija se vrijednost predmetne nekretnine. Vrijednost objekta koja se dobija iz bruto troškova zamjene umanjuje se za otpisanu vrijednost i dobija se neto vrijednost zamjene, kako bi se prikazala vrijednost nekretnine u odnosu na poslovanje. Po pitanju osnove za kalkulaciju iznosa amortizacije objekta, potrebno je da procjenjivač konsultuje klijenta ili njegovog revizora, kako bi održali konzistentnost postojeće prakse.

5.0 U odnosu na događaje nakon izvještajnog perioda, procjenjivač nakon što postane svjestan njihovog dešavanja, a isti mogu da utiču na procijenjenu vrijednost, treba da ukaže na njih.

Komentari:

(1) Za objelodanjivanje značajnih događaja iz izvještajnog perioda u izvještaju o procjeni, procjenjivač treba da dobije saglasnost klijenta, kao i da uvaži zahtjeve klijenta po pitanju razgraničenja komercijalno povjerljivih i nekomercijalno nepovjerljivih događaja.

(2) Događaji poslije perioda izvještavanja se odnose na period između kraja izvještajnog perioda i datuma na koji su finansijski izvještaji odobreni od strane klijenta. Preporučuje se procjenjivaču da pogleda MRS 10 za primjere različitih događaja.

Datum stupanja na snagu

Ovaj standard stupa na snagu danom usvajanja od strane Upravnog odbora Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore.

STANDARD PROCJENE 8 – PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZA POTREBE OBEZBJEĐENJA KREDIT

Uvod

Ovaj standard ima za cilj da obezbijedi vršenje postupka procjene vrijednost nekretnine za potrebe obezbjeđenja kredita, kojeg će se procjenjivač pridržavati u provođenju analiza i izražavanja mišljenja na način koji neće dovesti u zabludu klijenta i one koji čitaju njihove izvještaje.

Standard procjene

1.0 Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe obezjeđenja kredita priprmaju se u skladu sa SMR 2 ukoliko to nije drugačije određeno.

Komentari:

Iako se od procjenjivača često traži da dostavi mišljenje da li je neka nekretnina pogodna za obezjeđenje kredita, na kreditoru je da procijeni rizik i na osnovu takve procjene odredi uslove pod kojima se kredit odorava. Potrebno je da procjenjivač da svoj maksimum u pogledu kompletnosti i kvaliteta informacija vezanih za predmenu procjenu i na taj način bude od pomoći kreditoru u vršenju procjene rizika.

2.0 Kad se procjena vrši za potrebe obezbjeđenja kredita putem uspostavljanja hipoteke, osnov procjene je tržišna cijena.

Komentari:

Po pravilu, procjena vrijednosti nekretnine koja se koristi za obezjeđenje kredita, je bazirana na tržišnoj vrijednosti, ali ima slučajeve gdje se od procjenjivača traži da procjena bude zasnovana na nekom drugom osnovu ili dopuni tržišnog osnova. Takav zahtjev se može odnositi, na primjer, na procjenu vrijednosti pod prinudnim okolnostima, ili procjena sa osnovom hipotekarne vrijednosti. U takvom slučaju procjenjivač treba kao uslov za vršenje procjene, da pribavi od klijenta informacije o tome kada i kako namjerava da obavi prodaju i da li završetak pravnih formalnosti, kao i postojanje bilo kakvih ograničenja u prodaji treba da bude uzeto u obzir prilikom procjene nekretnine. Razborito je da u takvom slučaju procjenjivač u izvještaj uključi procjenu mjere u kojoj se može ne-tržišna vrijednost razlikovati od tržišne vrijednosti.

Datum stupanja na snagu

Ovaj standard stupa na snagu danom usvajanja od strane Upravnog odbora Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore.

ODJELJAK 4: SMJERNICE

SMR 1- RADNI ODNOSI SA REVIZORIMA KLIJENATA PRILIKOM ANGAŽOVANJA NA PROCJENI VRIJEDNOSTI ZA SVRHU FINANSIJSKOG IZVJEŠTAVANJA

1. Praksa vršenja revizorskih poslova u Crnoj Gori nalaže obavezu revizoru da koristi izvještaj o procjeni procjenjivača, koji obezbjeđuje dovoljno odgovarajućih dokaza da isti odgovara potrebama revizije.

2. U kojoj mjeri je izvještaj o procjeni prigodan za potrebe revizora, zavisi od:

- korišćenih izvora informacija,
- korišćenih pretpostavki i metoda,
- rezultata rada spoljnih stručnjaka u pogledu rezultata drugih revizorskih dokaza.

3. Tokom revizorovog korišćenja izvještaja o procjeni, revizor se pridržava utvrđene prakse u reviziji.

4. Na procjenjivaču je da prilikom predaje izvještaja o procjeni i po potrebi radnih papira revizoru, dobro razmisli i opredijeli stav o sledećem:

4.1 obimu posla dogovoremin sa klijentom,

4.2 autorskim pravima procjenjivača ili trećih lica i

4.3 kršenju ugovora o poverljivosti zaključenim sa klijentom i posledicama objavljivanja i rizikom od sudskog spora zbog objelodanjivanja podataka procjenjivača, kao i nivou obezbeđenja koje pruža osiguranje od profesionalne odgovornosti procjenjivača.

5. Potrebno je da procjenjivač u pismu o angažovanju postigne dogovor sa klijentom po pitanju radnih odnosa sa revizorom. Da bi se izbegle nepotrebne nesuglasice sa klijentom i njegovim revizorom a samim tim i sudski sporovi, dogovor sa klijentom može uključiti i način i mjeru u kojoj se informacije i radni papiri stavljaju na raspolagane revizoru.

6. Procjenjivač može zaključiti ugovor o odricanju od odgovornosti i ugovor o obeštećenju sa klijentom, ukoliko smatra da bi objelodanjivanje radnih podataka revizoru klijenta moglo dovesti do potencijalnog spora ili da mu izazove štetu, prije otpočinjanja rada sa revizorom klijenta. U suprotnom će procjenjivač uz saglasnost klijenta prekinuti svoje angažovanje.

7. Preporučuje se da se održi sastanak sa klijentom i njegovim revizorom, kako bi se bolje razumio i dogovorio obim rada prije predlaganja i potpisivanja pisma o angažovanju.

SMR 2 – SMJERNICE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZA POTREBE OBEZBJEĐENJA KREDITA

Smjernice za procjenu vrijednosti nekretnina za potrebe obezbjeđenja kredita imaju za cilj da obezbijede pomoć procjenjivačima prilikom pripreme izvještaja o procjeni vrijednosti nekretnina za banke ili kreditne institucije.

1. ULOGA KVALIFIKOVANOG PROCJENJIVAČA

1.1 Uloga kvalifikovanog procjenjivača je:

1.1.1 Da savjetuje banku ili kreditnu instituciju po pitanju tržišne vrijednosti nekretnine na dan procjene.

1.1.2 Da savjetuje kreditora o prirodi nekretnine i svim činiocima koji mogu da utiču na njenu tržišnu vrijednost.

1.2 Od procjenjivača se može tražiti da da svoje mišljenje u pogledu pogodnosti nekretnine za osiguranje kredita. Procjenjivač ne treba da daje mišljenje i preporuke u pogledu uslova kreditiranja koji će biti ugovoreni, niti da daje savjete po pitanju pogodnosti nekretnine za uspostavljanje hipoteke na nekretnini.

1.3 Ukoliko kreditor zahtijeva od procjenjivača savjet po pitanju vrijednosti nekretnine, ili kao dopunu tržišne vrijednosti, ili zamjenu tržišne vrijednosti, procjenjivač će se pridržavati usvojenog osnova procjene u izvještaju o procjeni.

2. INSPEKCIJA KOJU PROVODI PROCJENJIVAČ

Procjenjivač će izvršiti vizuelni pregled i ispitivanje nekretnine u mjeri koliko je objekat pristupačan, kao pristup bez poteškoća i izlaganja opasnostima.

Što se tiče obima pregleda i ispitivanja nekretnine, najbolje je da procjenjivač dogovori obim pregleda i ispitivanja sa kreditorom prije otpočinjanja procjene i da to bude dokumentovano u pismu o angažovanju.

Dogovorenim obimom pregleda i ispitivanja i pažljivom primjenom Standarda procjene 4 - Pregled i ispitivanje, procjenjivač će voditi računa da dobijeni rezultat ne dovede kreditora u zabludu.

Ako kreditor da instrukcije procjenjivaču da ne provodi nikakve preglede i ispitivanja nekretnine, procjenjivač treba da takvu instrukciju navede u izvještaju o procjeni, s tim u vezi potrebno je dati i upozorenje ili pretpostavku kako bi se ukazalo na odsustvo pregleda i ispitivanja nekretnine.

U cilju izbjegavanja nedoumica, pregled i ispitivanje koji se zahtijevaju ne podrazumijevaju detaljan pregled zgrade, ne kao komisija za tehnički pregled zgrade.

3. IZVJEŠTAJ PROCJENJIVAČA

3.1 U skladu sa poglavljima 1 i 2 ovog Standarda, izvještaj o procjeni treba da bude ograničen na davanje odgovora na pitanja postavljena od strane kreditora.

3.2 U slučaju da procjenjivač posumnja u skrivene nedostatke, koji mogu da utiču na vrijednost nekretnine, procjenjivač treba da o tome posavjetuje kreditora i da mu predloži obimnija ispitivanja.

3.3 U izvještaju o procjeni treba da bude navedeno, ukoliko procjenjivač nije moguće da ocjenjivač sprovede pregled i ispitivanje bilo kog bitnog dijela nekretnine.

3.4 U izvještaju o procjeni treba da bude navedeno, ukoliko postoje očigledni znaci bilo kakve ozbiljne zapuštenosti, potencijalne opasnosti, ili bilo čega drugog, što može uticati na vrijednost nekretnine.

3.5 U izvještaju o procjeni treba da bude naznačeno, kad se procjenjivač oslanja na informacije drugih lica, kao i izvori tih informacija. Procjenjivač će potvrditi informaciju dogovoriti sa kreditorom, prije otpočinjanja rada na procjeni, što se dokumentuje pismom o angažovanju.

Dogovorenim obimom provjere podataka između procjenjivača i kreditora, kao i pažljivom primjenom Standarda procjene 5 – Potvrda informacija, procjenjivač će voditi računa da dobijeni rezultat ne dovede kreditora u zabludu.

3.6 Kreditor treba da bude obaviješten od procjenjivača o postojanju sakog očiglednog i značajnog dodatka, izmjena ili proširenja nekretnine, kako bi, shodno tome, pravni savjetnik kreditora proveo dodatna ispitivanja i skrenuo pažnju kreditoru na svaku bespravnu gradnju, što može postati predmet zakonskih odredbi.

Procjena troškova vraćanja u prvobitno – odobreno stanje nekretnine nije predmet razmatranja procjenjivača, izuzev ako nije drugačije dogovoreno između procjenjivača i kreditora. Takve pretpostavke treba da budu navedene u izvještaju o procjeni. Ukoliko kreditor da procjenjivaču pretpostavke koje se razlikuju od prethodnih, procjenjivač mora takve pretpostavke da navede u izvještaju o procjeni.

Bilo kakvi dodatni zahtjevi od strane kreditora u vršenju procjene, ako su unaprije dogovoreni između procjenjivača i kreditora, u izvještaj o procjeni moraju biti uključeni kao dodatne informacije i analize.

O formi i detaljnosti izvještaja o procjeni odlučuje procjenjivač, izuzev kad je izvještaj potreno pripremiti na obrascu obezbijeđenom od strane klijenta.

Forma izvještaja o procjeni treba da sadrži minimum obavezujućih informacija kao što su:

1. identifikaciju klijenta,
2. svrhu procjene,

3. predmet procjene,
4. interes koji se procjenjuje,
5. osnov ili osnove procjene,
6. datum procjene,
7. status procjenjivača, a gdje primjenjivo i objelodanjivanje svake materijalne umiješanosti u prethodnom periodu ili u sadašnjem,
8. valuta u kojoj je procjena prikazana,
9. korišćene pretpostavke, ograđivanja, posebna uputstva i odstupanja,
10. obim pregleda i ispitivanja koja je procjenjivač sproveo,
11. prirodu i izvor informacija na kojima se procjena oslanja,
12. svaku saglasnost ili zabranu na objavljivanje izvještaja,
13. bilo koja ograničenja ili izuzimanja od odgovornosti koje se tiču drugih strana osim klijenta,
14. potvrdu da je procjena usaglašena sa zahtjevima propisanim ovim Standardima,
15. izjava koja se odnosi na pristup procjeni,
16. analitički process i empirijske podatke korišćene da bi se došlo do zaključka o vrijednosti,
17. mišljenje o vrijednosti procjene dato u ciframa i riječima,
18. ime i potpis procjenjivača, i
19. datum izvještaja.

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

4.1 Procjenjivač treba da napravi pretpostavke za koje nema obavezu da ih provjerava, ukoliko iste već nijesu objelodanjeno izjavom u izvještaju i kad podliježu odredbama 3.6 iz odjeljka 3. ovih Standarda. Te pretpostavke su:

4.1.1 Postoje neophodne zakonske dozvole za predmetne nekretnine ili zgradu čiji je nekretnina dio.

4.1.2 Opasni materijali i tehnike nijesu korišćeni u izgradnji predmetne nekretnine.

4.1.3 Predmetna nekretnina nije podložna teretima i rashodima, neuobičajenim ili posenim ograničenjima i da je vlasništvo nad njom uredno registrovano u listu nepokretnosti.

4.1.4 Ukoliko postoje djelovi nekretnina za koje se nije mogao izvršiti pregled i ispitivanje na licu mjesta, nemaju materijalne nedostatke i da neće prouzrokovati promjenu procijenjene vrijednosti.

4.1.5 Predmetna nekretnina je povezana na kanalizacionu mrežu, odnosno instalacije koje su raspoložive u normalnim uslovima.

4.1.6 U slučaju da je nekretnina u fazi izgradnje, ista će biti uspješno i u roku završena u skladu sa dobijenim dozvolama i odobrenjima.

4.2 Prilikom procjene potrebno uzeti u obzir sledeće faktore:

4.2.1 U slučaju da je nekretnina pod zakup, potrebno je navesti detalje o: trajanju zakupa, visini zakupa, opciji obnove zakupa i ostale relevantne uslove zakupa;

4.2.2 Starost, tip, sadržaj, lokacija, pogodnosti, instalacije i karakteristike nekretnine, kao faktor životne sredine na predmetnoj lokaciji;

4.2.3 Opšte stanje nekretnine, konstrukciju i uočljive velike nedostatke;

4.3 Vrijednosti koje se odnose na namještaj, ili demontažne djelove, procjenjivač neće uzimati u obzir kod donošenja mišljenja o vrijednosti nekretnine. Procjenjivač ne uzima u obzir ni prenosive i privremene objekte kod utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

4.4 „Tržišna vrijednost“ će biti usvojena u skladu sa ovim Standardima.

4.5 Procjena vrijednosti će biti izvršena bez uzimanja u obzir posnebnih uslova plaćanja predmetne nekretnine, posticaje ili posebne dogovore koji mogu uticati na vrijednost nekretnine.

4.6 Vrijednost pri prodaji pod prinudnim okolnostima

Vrijednost pri prinudnim okolnostima je vrijednost koja se može razumno očekivati u određenom vremenskom periodu. Vremenski period se dogovara između kreditora i procjenjivača. Prodaja se vrši u viđenom stanju, uzimajući u obzir jedinstven kvalitet nekretnine i postojanje bilo kakve specifične tražnje. Vrijednost pri prinudnim okolnostima uzima u obzir i faktore koji negativno utiču na utrživost nekretnine zbog tržišnih ograničenja, kao što su stigma i povećani rizik. Vrijednost pri prinudnim okolnostima je proceduralna pretpostavka i nije osnov za procjenu.

Primjeri gdje se rizik i stigma pojavljuju, ali se ne ograničavaju na njih su sledeći:

1. potrebu za većim renoviranjem i troškovima popravke usled zapuštenosti i fizičkog propadanja nekretnine,
2. potrebu za brzim postupkom prodaje.

Da bi pripremio procjenu vrijednosti pri prodaji pod prinudnim okolnostima, procjenjivač treba da provede sledeći postupak:

1. procjenu tržišne vrijednosti nekretnine;
2. porazgovara sa kreditorom o specifičnim rizicima, ili stigmati, o potrebi prodaje u kratkom roku, o bilo kakvoj specifičnoj tražnji i drugim okolnostima koje mogu uticati na tržišnu vrijednost;
3. izvrši analizu i prilagođavanje tržišne vrijednosti nekretnine, uzimajući u obzir negativne uticaje, kako da dođe do vrijednosti pri prodaji pod prinudom.

5. ARHIVA PROCJENJIVAČA

5.1 Podatke o izvorima informacija, bilješke o svojim analizama, a naročito o ograničenjima prilikom pregleda nekretnine i okolnostima pod kojima je izvršena, procjenjivač je dužan da čuva.

5.2 Procjenjivač bi trebao da čuva i podatke o komparativnim prodajama, kao i o procjenama koje uzeo u obzir pri pripremi procjene.

6. SUKOB INTERESA

Ukoliko postoji bilo kakav konflikt interesa ili potencijalni konflikt interesa, procjenjivač bi trebao da te činjenice saopšti kreditoru prije prihvatanja njegovih instrukcija. Procjenjivač bi trebao da pažljivo prouči SMR 3.

Ukoliko kreditor pristane da procjenjivač prihvati njegove instrukcije pod gore navedenim okolnostima, procjenjivač je obavezan da u izvještaju o procjeni objelodani takve činjenice i da navede da je procjena izvršena nepristrasno u odnosu na zainteresovane strane.

8. POŠTOVANJE SMJERNICA

Procjene koje rade za potrebe uspostavljanja hipoteke, treba da bude usaglašena sa ovom Smjernicom. Ako se dogodi odstupanje od ovih Smjernica, procjenjivač je u obavezi da o tome obavijesti kreditora, ili obrnuto, da bude obaviješten od kreditora u pisanoj formi, što treba da bude pisutno u izvještaju o procjeni.

Procjenjivači su dužni da vode brigu o kreditoru prilikom vršenja procjene i sastavljanja izvještaja o procjeni.

SMR 3 – Pravila profesionalnog ponašanja

Procjenjivač je dužan da drži do visokog standarda časti i integriteta i da svojim ponašenjem ne ugrožava njegove klijente, javnost i profesiju procjenjivača čiji je član.

1.0 Integritet

1.1 Nije dozvoljeno da se procjenjivač ponaša obmanjujuće i nepošteno.

1.2 Ako procjenjivač ima saznanje da izvještaj o procjeni može da sadrži laži, netačne i pristrasne stavove, on ne smije da ga sačini niti da ga objelodani.

1.3 procjenjivač ne smije podržavati ili učestvovati u izradi procjene, za koju drugi ugledni procjenjivači smatraju da nije opravdana.

1.4 Procjenjivač je dužan da se pridržava regulative države Crne Gore ili druge države, zavisno od toga u kojoj državi obavlja djelatnost i u kojoj preuzima konkretan zadatak.

1.5 Procjenjivač mora realno da prikaže svoje profesionalne kvalifikacije i ispravno ih tumači.

1.6 Prilikom dobijanja posla, a u cilju dobijanja posla, procjenjivač ne smije da se služi lažima, pogrešnim i pretjeranim tvrdnjama, ili reklamama.

1.7 Procjenjivač je dužan da obezbijedi da se svi članovi njegovog tima pridržavaju ovih pravila profesionalnog ponašanja.

1.0 Sukob interesa

2.1 procjenjivač ne smije da radi procjenu nekretnina za dvije ili više strana. Izuzetak od prethodnog stava je ako pribavi pismenu saglasnost zainteresovanih strana.

2.2 Procjenjivač mora preduprijediti razumnim mjerama predostrožnosti mogući nastanak konflikta interesa njegovih klijenata, potencijalnih klijenata, procjenjivačevih srodnika, prijatelja ili saradnika. Mogućnost nastanka potencijalnog konflikta treba pisanim putem objelodaniti prije prihvatanja instrukcija. Ako procjenjivač naknadno postane svjestan nastanka mogućeg konflikta interesa, dužan ga je odmah objelodaniti. Ako procjenjivač dođe do zaključka o nastanku konflikta interesa nakon završetka procjene, dužan je isti objelodaniti u razumnom roku.

3.0 Povjerljivost

3.1 Informacije dobijene od klijenta, procjenjivač mora konstantno tretirati sa najvećom diskrecijom i povjerljivošću.

3.2 Osjetljive podatke dobijene od klijenta, procjenjivač ne smije otkrivati nikome osim onom kome je to odbreno od klijenta. Izuzetak od prethodnog pravila su zahtjevi koji potiču iz osnova zakonskog potraživanja, ili vođenja postupka - disciplinskog postupka u okviru priznate procjenjivačke organizacije u kojoj je procjenjivač član.

4.0 Nepriistrasnost

4.1 Procjenjivač je dužan da izvrši procjenu nekretnine nezavisno, objektivno i nepristrasno, bez prisustva svojih interesa.

4.2 Procjenjivač ne smije prihvatiti zadatak kad su prisutna predetriminirana mišljenja i zaključci o vrijednosti nekretnine.

4.3 Honorar koji je dogovoren zaključivanjem ugovora o izradi procjene nekretnine, ne smije se dovoditi u vezu sa rezultatima procjene vrijednosti predmetne nekretnine.

4.4 Ključne informacije dostavljene od klijenta, ili bilo koje druge strane, procjenjivač ne smije prihvatiti i ugraditi u procjenu, bez odgovarajućih kvalifikacija ili potvrda sa tržišta, izuzev ukoliko su priroda i stepen takvog oslanjanja navedeni kao ograničavajući uslov.

4.5 Za procjenjivača, hipotetički uslovi za koje je malo vjerovatno da će se ostvariti u razumnom roku, nijesu dovoljni da izvrši procjenu i procjenjivač ne smije prihvatiti da izvrši procjenu nekretnine.

4.6 Ako su hipotetički uslovi, kao razumna mogućnost, praćeni diskusijama koje se odnose na šanse za realizaciju hipoteze, kao i na razmatranje vrijednosti koja odražava preovlađujuću istinitu situaciju zasnovanu na hipotezi, hipotetički uslovi mogu biti saopšteni u izvještaju o procjeni nekretnine.

4.7 Na nepotkrijepljenim zaključcima zasnovanim na predrasudama bilo koje vrste, procjenjivač ne smije da se osloni, ni u slučaju opravdanja da je takva predrasuda neophodna za održavanje maksimalne vrijednosti nekretnine.

4.8 Kad je u pitanju analiza izvještaja nekog drugog procjenjivača, procjenjivač je obavezan da izrazi nepristrasan sud i da opravda razloge za slaganje ili neslaganje sa zaključcima analiziranog izvještaja.

5.1 Kompetentnost

5.1 Za efikasno izvršenje zadatka u skladu sa prihvatljivim profesionalnim standardom, procjenjivač mora posjedovati znanje, vještine i iskustvo.

Procjenjivači koji su u stanju da se prilagode definiciji procjenjivača datoj u SP 1(2.0) mogu preuzeti posao u skladu sa Standardima.

6.0 Efikasnost i marljivost

6.1 Potrebno je da procjenjivač postupi brzo i efikasno u izvršavanju klijentovih instrukcija i da klijenta obavještava o dinamici i napretku u realizaciji postavljenog zadatka.

6.2 Kad okolnosti ne obezbjeđuju dovoljno pažljivo istraživanje, kvalitet rada i završetka posla u razumnom roku, instrukcije klijenta treba odbiti.

ODJELJAK 5 DODACI STANDARDIMA PROCJENE

DODATAK SP 1.1 VRSTE PROCJENJIVAČA

1. Procjenjivači moraju voditi računa o definicijama koje se odnose na vrste procjenjivača, koje su date u daljem tekstu. Potrebno je da procjenjivači zadovoljavaju postavljene zahtjeve u vezi definicije vrsta procjenjivača, kada prihvataju instrukcije za pripremu izvještaja o procjeni u različite svrhe, kao što je navedeno u ovim Standardima.

2. Interni procjenjivač

„Interni procjenjivač“ je zaposleni koji nema značajan finansijski interes u kompaniji ili organizaciji u kojoj radi. Značajni finansijski interes se definiše kao interes neke osobe, člana porodice ili saradnika koji imaju pravo da izvršavaju ili kontrolišu izvršenje 5% ili više glasačke moći na bilo kojem generalnom mjestu odlučivanja klijentove kompanije ili grupe.

3. Eksterni procjenjivač

„Eksterni procjenjivač“ je procjenjivač zaposlen izvan kompanije ili organizacije, gdje njegovi saradnici nijesu zaposleni u klijentovoj kompaniji, niti u grupi kompanija, povezanoj sa klijentom i nemaju načajan interes u navedenim kompanijama.

4. Nezavisni procjenjivač

„Nezavisni procjenjivač“ je eksterni procjenjivač koji nema trenutnu ili u budućnosti planiranu mogućnost honorarne zarde koja bi se ticala predmetne imovine. Takva mogućnost bi mogla da proizvede sukob koji bi objelodanio svaku vrstu odnosa, postojećeg ili onog koji je postojao u prethodnih 12 mjeseci. Takvi odnosi proističu iz rezultata bilo koje instrukcije za procjenu vrijednosti, potvrđene ili usaglašene zainteresovanih strana, ili učešćem u poslovanju sa predmetnom nekretninom, odnosno nekretninama, tokom perioda od poslednjih 12 mjeseci.

Komentar:

Ako se smatra da bilo koji konflikt koji može iskrsnuti, ne može biti riješen ili da sa njim ne može biti postupano na odgovarajući način, neophodno da nezavisni procjenjivač napravi odgovarajuće objelodanjenje, ili da odbije zadatak. Takvi primjeri su:

1. angažovanje procjenjivača i za prodavca i za kupca u istoj transakciji,
2. angažovanje procjenjivača za dvije ili više strana koji se nadmeću u istoj prilici,

3. izrada procjene za kreditora, kad se istovremeno obezbeđuje savjet i korisniku kredita,
4. procjena vrijednosti nekretnine, ako je procjenjivač istu prethodno procjenjivao za nekog drugog klijenta koji je konkurisao za kupovinu predmetne nekretnine,
5. Preduzimanje izrade procjene za potrebe treće strane u slučaju da nezavisni procjenjivač ima i druge odnose sa klijentom u obliku novčane nagrade.
6. Dodatni procjenjivač

U okviru ukupnih nekretnina koje se procjenjuju i koje su obuhvaćene instrukcijama procjenjivača, postoji dio nekretnina koja je dislocirana ili za koje procjenjivač ne posjeduje odgovarajuće znanje i iskustvo, procjenjivač će preduzeti sledeće korake:

1. može da angažuje saradnika za koga smatra da ima dovoljno znanja i iskustva, uz dopuštenje klijenta, i
2. da savjetuje klijenta da odredi „dodatnog procjenjivača“ koji bi izvršio procjenu konkretne nekretnine.

Dodatak SP 2.1 - Pretpostavke

1. Uvod

- 1.1 Obaveza je procjenjivačada da, prilikom procjene tržišne vrijednosti, uzme u obzir pretpostavke koje bi tržište generalno učinilo u određenim okolnostima.
- 1.2 Pretpostavke se po pravilu odnose na ograničeni obim istraživanja ili ispitivanja koja treba da bude preduzeta od strane procjenjivača, zbog čega iste treba da budu dogovorene sa klijentom i navedene u pismu o angažovanju.
- 1.3 Po pravavilu, procjenjivač i klijent, prije početka bilo kakvog posla na procjeni, treba da se usaglase da li su instrukcije klijentove prihvatljive za procjenjivača.

Ukoliko se desi da procjenjivač dobije određene instrukcije od strane klijenta, koje po pravilu ne bi prihvatio, ili da klijent hoće da ograniči procjenjivača u obimu ispitivanja ili da ograniči primjenu procedura procjenjivača, onda se takav slučaj tretira kao „ograničena procjena“.

- 1.4 Ako se tokom pregleda i ispitivanja neka usaglašena pretpostavka pokaže neprikladnom i da istu treba zamijeniti posebnom pretpostavkom, tako imijenjenu pretpostavku neophodno je prodiskutovati i usvojiti prije završetka procjene.

- 1.5 Ovaj Dodatak tretira i ostale pretpostavke koje procjenjivač može da uvede u izdu procjene, jer definicija tržišne vrijednosti prema SP 3.2 podrazumijeva različite pretpostavke.

2. Ograničena procjena

- 2.1 Ukoliko se dogodi situacija iz prethodne tačke 1.3, koja se odnosi na „ograničenu procjenu“, procjenjivač ne smije da izrazi svoje mišljenje o vrijednosti nekretnine, osim mišljenja zasnovanom na „ograničenoj procjeni“.
- 2.2 Procjenjivač je u obavezi da izvrši „ograničenu procjenu“ uz određene kvalifikacije. Procjenjivač treba da upozna klijenta sa svojom obavezom da u izvještaj o procjeni unese pretpostavke na koje se oslonio, izvore informacija, obim ispitivanja na koji se ograničio, kao i svrhu procjene kako je on razumio, a što je sve bilo urađeno uz saglasnost ili prema instrukcijama klijenta. Procjenjivač je u obavezi da klijenta upozna sa sledećim okolnostima da procjena u potpunosti zavisi od obima i kvaliteta pristupačnih informacija i od usvojenih pretpostavki. Na procjenjivaču je da naglasi da ukoliko se sve informacije i pretpostavke pokažu kao netačne ili neodgovorajuće, da se to može odraziti na preciznost procjene.
- 2.3 Ukoliko „ograničena procjena“ dođe u ruke treće strane, iako je procjenjivač nastojao da se oslobodi odgovornosti prema trećoj strani, može se dogoditi da korisnik izvještaja o procjeni ne razumije u potpunosti ograničenu prirodu procjene.
- 2.4 U slučaju da „ograničena procjena“ postane dostupna široj javnosti, postoji rizik od pogrešnog citiranja ili pogrešne interpretacije. To bi za posledicu imalo bacanje sumnje na profesionalnost procjenjivača i na ukupnu procjenjivačku profesiju.
- 2.5 Procjenjivaču se savjetuju da kad je god to moguće, ne dozvole da se procjene koriste u druge svrhe osim one za koju je na početku dogovorena sa klijentom. Ako postoji rizik da će procjena biti prosljeđena trećim licima, a poseno široj javnosti, procjenjivač treba da razmisli o neprihvatanju instrukcija klijenta, osim ako se klijent ne složi da odustane od namjeravanih ograničenja.
- 2.6 Na osnovu prethodnog, ukoliko je procjena vrijednosti potrebna za svrhu za koju šira javnost može biti zainteresovana, ili ukoliko izvještaj o procjeni može biti korišćen od strane trećih lica, procjenjivaču se preporučuje da ne izrađuje „ograničenu procjenu“, osim u okolnostima koje procjenjivač može da opravda.

U odnosu na prethodno, procjenjivač treba da vodi računa o zahtjevima svoje polise osiguranja od profesionalne odgovornosti.