

## 1725

На основу члана 2. тачка 2) Закона о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС“, бр. 108/16 и 113/17 – др. закон), на предлог Стручног одбора,

Министар финансија доноси

### ПРАВИЛНИК

#### о националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља

##### Члан 1.

Овим правилником прописују се Национални стандарди, кодекс етике и правила професионалног понашања лиценцираног проценитеља.

##### Члан 2.

Национални стандарди, кодекс етике и правила професионалног понашања лиценцираног проценитеља базирани су на међународним стандардима процене вредности издатих од стране Европског савеза удружења проценитеља (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA), Краљевске организације стручњака (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) и Међународног комитета за стандарде процене вредности (The International Valuation Standards Council – IVSC).

##### Члан 3.

Национални стандарди, кодекс етике и правила професионалног понашања лиценцираног проценитеља гласе:

#### НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРДИ, КОДЕКС ЕТИКЕ И ПРАВИЛА ПРОФЕСИОНАЛНОГ ПОНАШАЊА ЛИЦЕНЦИРАНОГ ПРОЦЕНИТЕЉА

##### НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРД ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 1 (НСП 1)

##### Тржишна вредност и тржишна закупнина

##### 1. Дефиниције

##### 1.1 Тржишна вредност

1.1.1 Тржишна вредност је процењени износ за који би непокретност могла да се размени на датум процене вредности између вољног купца и вољног продавца, у трансакцији између независних и неповезаних страна, уз одговарајући маркетинг, при чему су обе стране поседовале довољно сазнања, поступале разумно и нису биле под принудом.

1.1.2 Трошкови трансакције – Тржишна вредност не обухвата трошкове који могу бити повезани са трансакцијом (продајом или куповином), као што су: порез на пренос апсолутних права, трошкови оглашавања, агенцијска провизија и сл.

1.1.3 Порез на додату вредност – Као општи порез на потрошњу, порез на додату вредност није последица трансакције и као такав не представља трошкове трансакције.

1.1.4 Дефиниција тржишне вредности се наводи у условима ангажовања и у извештају о процени.

##### 1.2 Тржишна закупнина

Тржишна закупнина је процењени износ закупнине за који би непокретност могла да се да у закуп на датум процене вредности између вољног закуподавца и вољног закупца, под условима стварног или претпостављеног уговора о закупу, између независних и неповезаних страна, уз одговарајући маркетинг, при чему су стране поседовале довољно сазнања, поступале разумно и нису биле под принудом.

##### 2. Значење употребљених појмова

Појмови употребљени у дефиницији тржишне вредности и тржишне закупнине имају следеће значење:

2.1 „Процењени износ...“ – Односи се на цену која је изражена кроз новац који је платив за непокретност у трансакцији између неповезаних страна. Тржишна вредност се одмерава као највероватнија цена која се разумно може остварити на тржишту на датум процене, у складу са дефиницијом тржишне вредности. Процена изричито не обухвата процењену увећану или умањену цену узроковану неким посебним условима или околностима, као што су атипично финансирање, продаја и повратни лизинг (енг: sale and

leaseback), посебна разматрања или концесије које даје неко ко је повезан са продајом или било који елемент специфичне вредности.

Тржишна закупнина се одмерава као највероватнији износ закупнине који се разумно може добити на тржишту на датум процене, под претпоставкама које су наведене у дефиницији тржишне закупнине.

2.1.1 Тржишна вредност, као и тржишна закупнина, дакле, искључује било који елемент специфичне вредности, при чему специфична вредности представља вредност коју непокретност има за конкретно идентификовано лице, специфичног купца (за кога одређени квалитети или карактеристике непокретности имају вредност већу од тржишне вредности, односно од осталих учесника на тржишту), у сврху индивидуалне инвестиције, сопственог власништва или пословања, а чији мотиви су одређени субјективним и емотивним елементима (на пример, куповина куће у којој је купац одрастао и за коју је „емотивно везан“).

2.2 „... непокретност...“ – Односи се на непокретност која је предмет процене са свим стварним правима на непокретности, физичким, економским и осталим карактеристикама (могућностима и ограничењима), с тим да проценитељ утврђује да ли куповна цена било које непокретности садржи износе који се не односе само на непокретност већ и на додатке, као на пример делове ентеријера, ствари, повољности при куповини итд.

2.2.1 Када је у питању тржишна закупнина, елементи стварног или предложеног уговора о закупу дефинишу правну природу непокретности узимајући у обзир рок на који је уговор закључен, погодности, ограничења и обавезе које произилазе из уговора, те на тај начин, у комбинацији са физичком имовином, формирају предмет процене. Уколико се процена тржишне закупнине ради пре реализације уговора о закупу, проценитељ мора, у виду претпоставки, да наведе битне елементе уговора о закупу и да примени уобичајену праксу за ту врсту имовине на тржишту. Уобичајено је да проценитељ претпостави да услови закупа не подразумевају нека ограничења и не садрже одредбе које не би одговарале просечном учеснику на тржишту. Међутим, уколико се утврди да неки од наведених услова постоји, потребно је ускладити вредност непокретности која је под таквим закупом.

2.3 „... могла да се размени...“ – Односи се на чињеницу да вредност непокретности представља процењени, а не егзактно одређени износ или стварно остварену продајну цену, односно представља износ за који би се према тржишним очекивањима трансакција могла остварити на датум вршења процене. Коришћење термина „могла“ упућује на та разумна очекивања. Проценитељ не сме да прави нереалне претпоставке о тржишним условима нити да претпостави да је ниво тржишне вредности различит од онога који се разумно може постићи.

2.3.1. У дефиницији тржишне закупнине, предметни појам такође указује на чињеницу да тржишна закупнина представља процењени, а не егзактно одређени износ или стварно остварену закупнину, односно представља износ који би се према тржишним очекивањима могао остварити на датум вршења процене.

2.4 „... на датум процене вредности...“ – Овај појам односи се на чињеницу да процењена тржишна вредност мора гласити на тачно одређени датум. То је обично дан када би хипотетичка продаја требало да се догоди, те стога, датум процене вредности (датум на који процењена тржишна вредност гласи) може бити различит од датума извештаја о процени вредности и датума инспекције непокретности. С обзиром да се тржишни услови могу променити, процењена вредност може бити нетачна или неодговарајућа у неком другом временском тренутку. Процењени износ увек одражава тренутно стање и околности на тржишту на тачно одређени датум процене, а не на неки други датум у прошлости или будућности. Уколико се датум процене вредности и датум извештаја о процени вредности разликују, датум извештаја о процени вредности не може претходити датуму процене вредности. Дакле, тржишна вредност не представља процењени износ вредности непокретности који се може примењивати у трајном временском периоду, већ искључиво представља процењени износ на тачно одређени датум процене.

2.5 „... између вољног купца...“ – Овај појам подразумева постојање хипотетичког, а не индивидуално одређеног купца. Хипотетички купац је заинтересован, али не и принуђен да купи непокретност, односно није спреман да непокретност купи по било којој цени. Хипотетички купац непокретност купује на постојећем тржишту, уважавајући стварне услове и околности тог тржишта, а не услове и околности хипотетичког, односно имагинарног тржишта, те сходно томе не би платио цену која је виша од цене одређене условима тржишта. С обзиром да појам „вољни купац“ подразумева хипотетичког купца, околности које се односе на индивидуално одређеног купца не узимају се у обзир приликом процене вредности непокретности.

Лице које је власник непокретности у тренутку процене, сматра се тржишним субјектом.

2.5.1 Све наведене одредбе односе се и на дефиницију тржишне закупнине, те се сходно томе сматра да је вољни купац хипотетичко, а не индивидуално одређено лице, које је заинтересовано за закуп непокретности, али није принуђено да реализује закуп по било којој цени.

2.6 „... и вољног продавца...“ – Овај појам подразумева постојање хипотетичког продавца, а не индивидуално одређеног власника непокретности. Хипотетички продавац је заинтересован, али не и принуђен да прода непокретност, односно није спреман да непокретност прода по било којој цени. Такође, хипотетички продавац није спреман да одлаже продају непокретности, с циљем да оствари продајну цену која се, узимајући у обзир услове тржишта, сматра нерационалном, већ је заинтересован да непокретност прода по најбољој цени коју може постићи, уважавајући тржишне услове. С обзиром да „вољни продавац“ подразумева хипотетичког продавца, околности које се односе на индивидуално одређеног власника непокретности, не узимају се у обзир.

2.7 Суштинска импликација постојања појмова „вољног купца“ и „вољног продавца“ огледа се у томе да они представљају хипотетичка, а не индивидуално одређена лица, без обзира што се процена вредности

непокретности врши у реалним тржишним условима. Узимајући у обзир претпоставку да хипотетички купац и хипотетички продавац поступају у складу са постојећим тржишним условима и да су заинтересовани за реализацију купопродаје непокретности, настају околности које омогућавају процену тржишне вредности непокретности.

2.7.1 Код тржишне закупнине, поред хипотетичког закупца, постоји и хипотетички закуподавац, а не индивидуално одређени власник непокретности. Хипотетички закуподавац је заинтересован да непокретност изда у закуп, али није принуђен да то учини по било којој цени, нити је спреман да одлаже издавање непокретности у закуп, с циљем да постигне износ закупнине, који се узимајући у обзир тржишне услове, сматра нерационалним.

2.7.2 На тржишну вредност и тржишну закупнину не могу утицати намере, циљеви и инструкције наручиоца процене.

2.8 „... у трансакцији између независних и неповезаних страна...” – овај појам подразумева да су стране између којих се одвија трансакција међусобно независне и неповезане, односно не налазе се у специфичном односу (на пример, однос између матичног и зависног друштва, закуподавца и закупца или између чланова породице), који би могао довести до тога да се формира цена трансакције која није базирана на тржишним условима.

Приликом процене тржишне вредности, претпоставља се да се трансакција обавља између независних и неповезаних страна које поступају у складу са условима тржишта.

2.9 „... уз одговарајући маркетинг...” – подразумева да је оглашавање намере промета непокретности учињено на адекватан начин, у циљу остваривања највише могуће цене засноване на тржишним условима. Период оглашавања зависи од околности тржишта, с тим да тај период мора бити довољно дуг да омогући да се релевантан број потенцијалних купаца упозна са намером промета непокретности. Претпоставка је да се одговарајући маркетинг догодио пре датума процене вредности.

2.9.1 Код тржишне закупнине, овај појам подразумева да је оглашавање намере издавања непокретности у закуп учињено на адекватан начин, у циљу остваривања највише могуће закупнине засноване на тржишним условима. Период оглашавања зависи од околности тржишта, с тим да тај период мора бити довољно дуг да омогући да се релевантан број потенцијалних купаца упозна са намером закупа непокретности.

2.10 „... при чему су обе стране поседовале довољно сазнања...” – Овај појам подразумева да су, вољни купац, и вољни продавац, односно вољни закуподавац и вољни купац, добро информисани о природи и карактеристикама непокретности, о њеној постојећој и потенцијалној намени, као и о условима и околностима тржишта на дан процене.

2.11 „... разборито...” – Овај појам подразумева да свака страна у одређеној трансакцији поступа у складу са виђењем сопственог интереса, примењујући стечена сазнања и информације, у циљу остваривања цене за коју сматра да је најповољнија. Разборитост се одређује узимајући у обзир тржишне услове на дан процене, те сходно томе накнадна сазнања и информације нису од значаја. Уколико продавац продаје одређену непокретност на тржишту на којем је уочљив тренд снижења цена вредности непокретности, не може се искључиво на основу те чињенице сматрати да продавац поступа неразборито. У том случају, као и у осталим случајевима у којима се обавља одређена трансакција на тржишту које карактерише варирање цена, за оцену разборитости, потребно размотрити да ли страна у трансакцији поступа на основу доступних адекватних информација о тржишним условима на дан процене.

2.12 „... и без принуде...” – Овај појам подразумева да заинтересованост страна за спровођење одређене трансакције представља њихову слободно изражену вољу, која није настала услед утицаја принуде, претње, притиска или преваре.

### 3. Најбоља и најисплативија употреба непокретности

3.1 Тржишна вредност непокретности одражава њену најбољу и најисплативију употребу. Најбоља и најисплативија употреба непокретности постоји онда када су њени потенцијали искоришћени у потпуности, и то на начин који је физички могућ, правно допуштен и финансијски оправдан. Непокретност може имати најбољу и најисплативију употребу тако што ће се задржати постојећи начин њеног коришћења, или ће се прећи на други, алтернативни начин употребе, а све у зависности од тржишних околности у сваком конкретном случају.

3.2 Приликом одређивања најбоље и најисплативије употребе непокретности, утврђује се:

– да ли је одређена употреба непокретности физички могућа – употреба непокретности је физички могућа, уколико се непокретност може фактички употребити на предложени начин;

– да ли је одређена употреба непокретности законски допуштена – употреба непокретности је законски допуштена уколико није забрањена правним поретком (на пример, непокретност неће моћи да се употребљава супротно намени која је утврђена планским документима);

– да ли је одређена употреба непокретности финансијски оправдана – приликом анализе финансијске оправданости употребе непокретности, потребно је утврдити да ли би корисник непокретности могао остварити већи приход, употребљавајући ту непокретност, на неки други, алтернативни начин, узимајући у обзир и трошкове који настају приликом промене намене непокретности.

### 4. Претпоставке и специјалне претпоставке

4.1 У појединим случајевима, због налога наручиоца процене или због недостатка потребних информација, приликом процене вредности непокретности, проценитељ мора учинити одређене претпоставке. Када је процена вредности непокретности базирана на одређеним претпоставкама, проценитељ у извештају о процени мора прецизно навести под којим претпоставкама је процена извршена.

4.2 Најчешћа питања због којих је потребно сачинити претпоставке приликом процене вредности непокретности, односе се на следеће околности:

- уколико проценитељу нису доступни подаци о правима и теретима на непокретности који могу утицати на њену вредност, дужан је претпоставити да постоје они подаци за које сматра да је њихово постојање у конкретном случају највероватније. Проценитељ у овом случају, у извештају о процени вредности непокретности, мора назначити да није одговоран за тачност претпостављених података;

- у извештају о процени вредности непокретности, констатује се да је извршен преглед непокретности, те се наводе подаци о детаљима извршеног прегледа као и о утврђеном стању. Међутим, у појединим случајевима, поред уобичајеног прегледа непокретности којим се могу утврдити очигледни недостаци, потребно је претпоставити да је за утврђивање одређених недостатака неопходан детаљан преглед непокретности или ангажовање стручњака из одговарајуће области. Такође, у том случају проценитељ може назначити да би накнадно утврђивање одређеног недостатка, могло имати импликације на вредност непокретности изражену у извештају о процени. У случајевима када није могуће извршити преглед унутрашњости непокретности (на пример ако у извршном поступку проценитељу није омогућен приступ непокретности), проценитељ ће учинити претпоставку у погледу стања унутрашњости непокретности, те на основу те претпоставке израдити извештај о процени;

- у појединим случајевима потребно је сачинити претпоставке у погледу постојања одређених сагласности, одобрења, дозвола или мишљења државних органа и организација, а које могу имати импликације на вредност непокретности;

- уколико проценитељ није стручан да утврди ризик од евентуалног загађења проузрокованог постојањем штетних материјала, може учинити претпоставку да такви ризици не постоје, или може назначити да је у том погледу извештај о процени базиран на мишљењу стручњака из одговарајуће области;

- у појединим случајевима потребно је сачинити претпоставку да су инсталације уграђене у одређени објекат, адекватне за остваривање несметане наменске употребе те непокретности;

- у појединим случајевима потребно је сачинити претпоставку да непокретност није била, или да не постоји опасност да буде, изложена дејству природних сила, односно елементарних непогода (на пример дејству поплаве, земљотреса и др.);

- у случају да се процењује вредност непокретности која је под закупом, може бити потребно направити претпоставку да детаљним испитивањем финансијског статуса закупца неће бити утврђене чињенице које могу утицати на мишљење о вредности;

- у појединим случајевима потребно је сачинити претпоставку да не постоје урбанистички планови, односно предлози за изградњу инфраструктурних коридора (на пример: саобраћајнице, гасоводи, далеководи и сл.) који ће имати директну импликацију на непокретност која је предмет процене;

- у појединим случајевима потребно је сачинити претпоставку да ће заједно са непокретношћу, бити прометовани и делови постројења и опреме, који су на одређени начин са њом интегрисани.

4.3 Претпоставке – подразумевају податке, односно информације о предмету процене које проценитељ није проверио, али их с обзиром на околности, разумно може прихватити као истините.

4.4 Специјалне претпоставке – подразумевају претпоставку одређених разумних околности, која се сходно томе, увек разликује од фактичког стања на дан процене.

4.5 Разликовање између претпоставке и специјалне претпоставке, врши се на основу тога да ли проценитељ у конкретном случају има сазнање о постојању, односно непостојању одређених околности.

4.6 Претпоставке се уобичајено сачињавају с циљем да омогуће обављање задатка, односно процене вредности непокретности, док се за разлику од њих, специјалне претпоставке најчешће сачињавају по налогу наручиоца процене, у складу са његовим инструкцијама. Када се процена вредности непокретности врши применом специјалне претпоставке, у извештају о процени биће изражена тржишна вредност под специјалном претпоставком.

4.7 Уобичајене специјалне претпоставке које лиценцирани проценитељ по задатим инструкцијама најчешће сачињава јесу:

- да постоји плански основ са дефинисаним урбанистичким параметрима, иако фактички, на датум процене, не постоји;

- да је непокретност испражњена од лица и ствари, иако је фактички издата у закуп;

- да је непокретност издата у закуп, иако је фактички неиздата у дужем временском периоду;

- да је непокретност издата у закуп у складу са условима утврђеним у уговору, иако фактички уговор о закупу није закључен;

- да је издата дозвола за привођење непокретности одређеној намени, иако фактички није;

– да је непокретност изграђена у складу са дефинисаним параметрима и да је добила употребну дозволу, те да је правноснажно окончан поступак уписа у регистар непокретности.

4.8 Све претпоставке и специјалне претпоставке морају бити разумне и релевантне, узимајући у обзир околности и сврху процене.

4.9 Из законских одредби може произилазити потреба да се сачине одређене претпоставке, на пример приликом процене вредности непокретности у сврху опорезивања или експропријације.

4.10 У случају процене вредности непокретности уз примену специјалних претпоставки, у условима ангажовања проценитеља и у извештају о процени, специјалне претпоставке морају бити наведене и детаљно образложене, а у закључку извештаја о процени, где се наводи мишљење о вредности непокретности, такође мора бити експлицитно назначено да је мишљење дато уз примену специјалне претпоставке.

## НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРД ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 2 (НСП 2)

### Процена вредности која није заснована на тржишној вредности

#### 1. Увод

1.1 Поред тржишне вредности као основа вредности, овим стандардом прописују се правична вредност, фер вредност, синергетска вредност и инвестициона вредност, као основи вредности који су различити од тржишне вредности. Овим стандардом прописује се и вредност у случају изнуђене продаје која не представља основ вредности, већ премису (одредницу) вредности.

1.2 Пре примене основа вредности који је различит од тржишне вредности, проценитељ би требао утврдити сврху процене.

1.3 Приликом процене вредности непокретности, проценитељ примењује основе вредности који су прописани овим стандардима, а који су у складу са сврхом процене, осим уколико у појединим случајевима, законом или подзаконским актом није прописано другачије.

1.4 Основи вредности који су различити од тржишне вредности примењују се када је то прописано правним актом, када то произилази из инструкције наручиоца процене или уколико околности конкретног случаја указују да није сврсисходно применити тржишну вредност као основ вредности. Процењена вредност непокретности утврђена на овај начин не представља тржишну вредност.

1.5 Уобичајено је да се приликом процене вредности непокретности примењује тржишна вредност као основ вредности, те је стога од изузетног значаја, да приликом примене основа вредности различитог од тржишне вредности, проценитељ и корисник извештаја јасно разумеју ту разлику као и евентуалне последице које она може имати на вредност непокретности изражену у извештају о процени.

1.6 Основ вредности представља изјаву проценитеља о основним претпоставкама процене вредности за одређену сврху процене, те се као такав разликује од методе или технике којом се спроводи поступак процене вредности непокретности. У извештају о процени мора бити назначено које су методе и технике примењени приликом процене вредности.

1.7 Уколико се на инструкције за процену вредности непокретности не може применити ни један основ вредности прописан овим стандардима, проценитељ је дужан да у извештају о процени, на јасан и транспарентан начин, наведе и опише основ вредности који је примењен у конкретном случају, као и да укаже на разлоге због којих није могао применити неки од прописаних основа вредности. Такође, дужан је указати да процена вредности непокретности, изражена у извештају о процени, у овом случају не представља тржишну вредност.

#### 2. Правична вредност

2.1 Правична вредност као основ вредности, може се применити приликом процене вредности непокретности, у постојећој или претпостављеној трансакцији, између индивидуално одређених лица, не узимајући у обзир потенцијалне учеснике трансакције и њихов утицај на тржишне услове. Услед наведеног, последица процене вредности непокретности, применом правичне вредности као основа вредности, огледа се у томе да се та вредност најчешће разликује од тржишне вредности.

2.2 Правична вредност представља цену која би била остварена при продаји имовине у трансакцији између индивидуално одређених, информисаних и заинтересованих учесника а која одражава њихове интересе.

2.3 С обзиром да се правична вредност примењује у трансакцији између две индивидуално одређене стране, није основано очекивати да мишљење о вредности непокретности у том случају буде исто као и мишљење о тржишној вредности. Суштинска разлика између правичне и тржишне вредности огледа се у томе што се приликом процене тржишне вредности непокретности не узимају у обзир околности које се односе на индивидуално одређена лица, односно оне околности, предности и недостаци, који се не могу применити на све потенцијалне учеснике трансакције.

2.4 Правична вредност као основ вредности, могла би се применити, на пример приликом продаје непокретности између матичног и зависног друштва, између закупца и закуподавца или између чланова породице, као и у другим сличним случајевима.

### 3. Фер вредност

3.1 Фер вредност као основ вредности, најчешће се примењује у сврху финансијског извештавања, те је као појам утврђена Међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ 13). Фер вредност не садржи све елементе које садржи дефиниција тржишне вредности, али ће и поред тога, у значајном броју случајева, процена вредности непокретности учињена применом овог основа вредности бити комплементарна са тржишном вредношћу. Међутим, могу се јавити ситуације, на пример у случају могућности за будућу градњу која још увек није правно допуштена на датум процене, у којима ове две вредности (фер вредност и тржишна вредност) неће бити исте.

3.2 Фер вредност представља цену која би била остварена за продају имовине или пренос обавезе, у трансакцији између тржишних учесника на дан процене.

3.3 Приликом процене вредности нефинансијског средства, као што је непокретност, применом фер вредности, у обзир се посебно узима могућност тржишног учесника да генерише економску корист коришћењем предмета процене у његовој најбољој и најисплативијој употреби, односно употребљавајући ту непокретност на начин који је физички могућ, правно допуштен и финансијски оправдан.

### 4. Синергетска вредност

4.1 Синергетска вредност као основ вредности, представља вредност одређене непокретности настала посматрањем те непокретности кроз узајамни однос са једном или више непокретности, те је као таква увек виша од збира појединачних вредности непокретности које се налазе у узајамном односу.

4.2 Синергетска вредност уобичајену примену има приликом процене непокретности коју би купио индивидуално одређени купац, власник суседне непокретности, те би на тај начин, куповином непокретности која је предмет процене, остварио додатну вредност. Уколико би неколико потенцијалних купаца, куповином одређене непокретности могли остварити увећану вредност, тако добијена вредност представља тржишну, а не синергетску вредност.

### 5. Инвестициона вредност

5.1 Инвестициона вредност као основ вредности, представља вредност коју одређена непокретност има за индивидуално одређено лице, те се сходно томе утврђује узимајући у обзир намеру, афинитете, критеријуме и циљеве тог лица.

5.2 Приликом процене инвестиционе вредности непокретности, непокретност која је предмет процене, процењује се из перспективе одређеног инвеститора или групе инвеститора, узимајући у обзир само њихове инвестиционе циљеве и критеријуме. С обзиром да вредност утврђена на овај начин не узима у обзир све тржишне услове и потенцијалне учеснике трансакције, већ се утврђује искључиво из перспективе индивидуално одређеног инвеститора, инвестициона вредност не представља тржишну вредност, већ вредност коју одређена непокретност има за индивидуално одређено лице.

5.3 Инвестициона вредност у сваком конкретном случају, може бити једнака, али и већа или мања од тржишне вредности, с том разликом што инвестициона вредност увек представља цену коју би индивидуално одређено лице било спремно да понуди за одређену непокретност, узимајући у обзир његове инвестиционе захтеве (на пример захтевану стопу приноса).

### 6. Вредност у случају „изнуђене“ продаје (енг: *Forced Sale Value*)

6.1 Вредност непокретности у случају „изнуђене“ продаје не представља основ вредности, и може се дефинисати као вредност непокретности која настаје у случају када је продавац, из било ког разлога, под притиском да отуђи непокретност која је предмет процене и то уз специфичне услове, због чега се на вредност утврђену на овај начин, не може применити дефиниција тржишне вредности. Овако утврђена вредност непокретности, најчешће настаје на неактивним тржиштима, односно тржиштима у кризи, услед чега продавац не изражавајући своју вољу у потпуности, продаје непокретност уз одређена ограничења, и сходно томе пристаје на цену која је нижа од тржишне. Наведена ограничења могу се односити на особине непокретности која је предмет процене, или на личне околности продавца, а лиценцирани проценитељ је у сваком случају, у извештају о процени, дужан навести та ограничења.

6.2 С обзиром да вредност у случају „изнуђене“ продаје не представља основ вредности, проценитељ ову вредност користи само онда када је добио изричиту инструкцију за њено коришћење. Ова вредност представља пример вредности под посебним околностима, која се односи на услове маркетинга (ограничен период маркетинга), а потреба да се процена вредности учини под овим условима најчешће настаје у случају када је продавац под притиском, односно када је принуђен на продају непокретности у ограниченном временском периоду. Услед наведених околности, продавац нема потребно време за продају непокретности, односно за одговарајући маркетинг који је неопходан за прикупљање најбољих понуда, те сходно томе потенцијални купци, свесни ових околности, могу доставити понуде мање вредности, у односу на понуде које би учинили у редовним околностима.

6.3 Приликом процене вредности непокретности у случају „изнуђене“ продаје, проценитељ узима у обзир све ванредне околности које се односе на положај продавца, и те околности наводи у условима ангажовања и у извештају о процени.

## 1. Увод

1.1 Процена вредности непокретности мора бити урађена уз примену свих стандарда струке, на основу анализе адекватних и расположивих података, с циљем да мишљење изражено на основу тако спроведене процене, буде чињенично и правно утемељено.

1.2 Процена вредности непокретности изражава се у писаној форми, у облику извештаја о процени вредности непокретности, који мора бити јасан и транспарентан, односно сачињен у складу са Националним стандардом за процену вредности 4 (НСП 4).

1.3 Овим стандардом прописују се фазе поступка процене вредности непокретности и израде извештаја о процени, и то: израда услова ангажовања, идентификација и инспекција предмета процене, процена вредности непокретности у ужем смислу, контрола извештаја о процени и заштита података.

## 2. Одговорност проценитеља

Одговорност проценитеља подразумева:

– обавезу проценитеља да у свом раду примени правила струке и стечене квалификације, да избегне постојећи и потенцијални сукоб интереса, или да постојећи сукоб интереса пријави, као и да предузме све друге неопходне радње у циљу отклањања стварних или потенцијалних недостатака у свом раду;

– обавезу да услове ангажовања сачини и дефинише у складу са тачком 3. овог стандарда, и

– обавезу проценитеља да уколико по захтеву наручиоца процене у свом раду одступи од правила утврђених овим стандардима, то изричито наведе у условима ангажовања и извештају о процени вредности, тако да та чињеница не може довести у заблуду корисника извештаја.

## 3. Услови ангажовања

3.1 Услове ангажовања уговарају лиценцирани проценитељ и наручилац процене, сачињавају се у писаном облику и достављају наручиоцу процене од стране лиценцираног проценитеља, пре израде извештаја о процени.

3.2 Поштујући добре пословне обичаје, лиценцирани проценитељ треба да утврди потребе и захтеве наручиоца процене.

3.3 У условима ангажовања наводе се:

– име и презиме, односно пословно име наручиоца процене;

– сврха процене и изјава проценитеља да ће прикупљене податке користити само у вези са сврхом процене;

– подаци неопходни за идентификацију непокретности која је предмет процене, као и сва права која постоје на тој непокретности;

– основе вредности;

– датум процене вредности;

– изјава проценитеља да не постоји потенцијални сукоб интереса, као и изјава која садржи наводе проценитеља о његовом претходном ангажовању у вези са предметом процене и заинтересованим странама;

– име и презиме проценитеља и подаци у вези његовог радног ангажовања;

– претпоставке, специјалне претпоставке, као и евентуална одступања од тих претпоставки;

– опис поступка којим се утврђују и анализирају подаци, а који ће лиценцирани проценитељ применити у свом раду;

– информације добијене од наручиоца процене, његових представника или трећих лица, као и наводе проценитеља у којој мери примењује ове информације у свом раду;

– ограничења у погледу садржине извештаја о процени или његовог дела;

– идентификација потенцијалних корисника извештаја о процени;

– основ за утврђивање и начин обрачуна накнаде за рад лиценцираног проценитеља;

– изјава проценитеља да ће у свом раду поступати у складу са Националним стандардима и кодексом етике.

3.4 Уколико се након сачињавања услова ангажовања, међу странама јаве спорна питања, потребно је извршити њихове измене и допуне, у циљу решавања спорних питања и спречавања евентуалног спора.

3.5 Услови ангажовања сачињени у складу са овим стандардима, омогућавају лиценцираном проценитељу да има јасан и прецизан налог у погледу свог рада, док наручиоцу процене омогућавају да налог који је дао лиценцираном проценитељу, упореди са извештајем о процени и тако утврди да ли су сагласни, односно да ли је лиценцирани проценитељ испунио свој радни задатак.

3.6 Подуговарање – уколико лиценцирани проценитељ намерава да у свом раду ангажује спољног стручњака односно сарадника који би значајно утицали на његов рад, потребно је да претходно добије

сагласност наручиоца процене, у писаном облику.

3.7 Извештај о процени достављен трећим лицима – услед постојања ризика да извештај о процени, поред наручиоца процене, дође у посед трећих лица, потребно је у условима ангажовања назначити да не постоји одговорност лиценцираног проценитеља према трећим лицима, те да се сврха процене односи искључиво на потребе наручиоца процене или назначеног корисника извештаја.

3.8 Процена вредности уз ограничен приступ информацијама – уколико лиценцирани проценитељ врши процену вредности непокретности без адекватних услова за инспекцију непокретности или нема на располагању потребно време за процену, јасно је да таква процена вредности непокретности неће бити учињена уз разматрање свих потребних информација.

#### 4. Елементи на којима се заснива процена вредности непокретности

4.1 Процена вредности непокретности, заснива се на адекватном раду лиценцираног проценитеља, па је сходно томе, за квалитет процене, од изузетно значаја избор података и информација које је проценитељ употребио у свом раду, те да ли је проверио њихову веродостојност. Разматрање свих релевантних питања и анализа тржишних услова, представљају неопходну основу за адекватну процену вредности непокретности.

Подаци и информације употребљени у раду лиценцираног проценитеља и архивирани након достављања извештаја о процени, морају бити подобни за накнадну идентификацију употребљеног поступка и методе процене вредности непокретности.

4.2 Инспекција непокретности – у циљу детаљне анализе и утврђивања свих релевантних чињеница које се односе на непокретност која је предмет процене, лиценцирани проценитељ или друго компетентно лице које он овласти, треба да изврши инспекцију непокретности, која подразумева непосредно, односно визуелно опажање предмета процене. Инспекција непокретности обухвата идентификацију предмета процене, у физичком и правном смислу (упоређивање утврђеног фактичког стања са планским документима и подацима из катастра непокретности), као и непосредно опажање спољашњег и унутрашњег дела објекта, његове локације и окружења, у циљу уочавања свих околности од значаја за процену вредности непокретности.

У изузетним случајевима, по налогу наручиоца процене или из другог разлога, лиценцирани проценитељ може извршити инспекцију непокретности ограниченог обима или прихватити инспекцију непокретности коју је извршило треће лице. Ове околности се уносе у извештај о процени, а уколико је инспекцију непокретности извршило треће лице, у извештају се наводе и његово име и презиме, основ ангажовања и стручна спрема.

4.3 Лиценцирани проценитељ је дужан да у извештају о процени констатује околности које одређују правни сегмент непокретности која је предмет процене (податке из катастра непокретности, терете, стварна и лична права и др.), као и њене физичке и економске карактеристике.

4.4 Поступак и обим инспекције непокретности зависе од сврхе процене вредности непокретности, уважавајући намере наручиоца процене (на пример, приликом процене портфолија непокретности, може се извршити само спољни преглед објекта и преглед локације). Уколико лиценцирани проценитељ из одређеног разлога не изврши инспекцију предмета процене, или то учини на неадекватан начин, ту чињеницу, као и разлоге за такво поступање, мора навести у извештају о процени.

4.5 Проценитељ, приликом формирања мишљења о вредности непокретности, треба узети у обзир финансијске, правне и регулаторне аспекте који могу утицати на тржишну вредност предмета процене (на пример, стицање сертификата о енергетској ефикасности, испуњавање стандарда који се односе на заштиту животне средине и др.).

4.6 Након спроведене инспекције непокретности, лиценцирани проценитељ треба размотрити све доступне уговоре о купопродаји непокретности које имају сличне карактеристике са предметом процене, као и понуде за продају или закуп тих непокретности, а све у циљу формирања адекватног мишљења о вредности предмета процене.

4.7 Свака вредност која је изражена у извештају о процени, мора бити поткрепљена адекватним подацима и информацијама, које је лиценцирани проценитељ у свом раду прикупио и размотрио.

4.8 Уколико лиценцирани проценитељ сматра да у одређеном случају, постоји неизвесност, односно нестабилност тржишних услова, дужан је размотрити ту околност и навести је у извештају о процени.

#### 5. Методолошки приступи процене вредности

5.1 Постоје три уобичајена приступа процене вредности, а то су: компаративни приступ, приносни приступ и трошковни приступ.

5.2 Процену вредности непокретности, без обзира на одабрани приступ могуће је урадити применом различитих методологија анализе вредности непокретности. Проценитељ ће одабрати онај приступ процене за који сматра, да је у конкретном случају, најпогоднији за процену вредности непокретности.

5.3 Приликом избора одговарајућег приступа проценитељ, поред осталог, разматра и следеће:

– усвојени основ вредности који је наведен у условима ангажовања;

– погодности и недостатке уобичајених приступа процене, узимајући у обзир природу и особине непокретности која је предмет процене у конкретном случају;



– перцепцију начина размишљања од стране типичних учесника на релевантном сегменту тржишта непокретности;

– доступност информација и података неопходних за примену појединог приступа процене.

5.4 Приликом примене компаративног приступа процењена вредност се утврђује поређењем непокретности која је предмет процене, са непокретностима које имају исте или сличне особине, а за које су доступне информације о купопродајним ценама по којима су те непокретности, у временском периоду који претходи процени, продате на тржишту.

5.5 Приликом примене компаративног приступа првобитно се у обзир узимају остварене купопродајне цене непокретности које имају исте или сличне особине са предметом процене, а тек уколико у погледу наведених непокретности нема довољно података, могу се разматрати тражене, односно понуђене цене за непокретности које имају исте или сличне особине са предметом процене.

5.6 Приносни приступ, спроводи се капитализацијом или дисконтовањем постојећих и очекиваних будућих новчаних токова (прихода и расхода), у циљу утврђивања вредности непокретности у моменту процене (садашња вредност).

5.7 Приликом примене приносног приступа у циљу утврђивања вредности непокретности, разматрају се очекивани приходи које може остварити, у одређеном временском периоду, непокретност која је предмет процене. Вредност непокретности, може се утврдити применом метода имплицитно обрачунаог раста (тзв. традиционалне методе), или методама експлицитно обрачунаог раста (дисконтовање новчаних токова).

5.8 Методе имплицитно обрачунаог раста (традиционалне методе), као што су директна капитализација или метода текућег и будућег прихода (*енг. Term and Reversion*) и друге, спроводе се капитализацијом прихода и то тако што се стопа приноса утврђује узимајући у обзир све ризике (*енг. тзв. all-risk yield*) или тако што се алтернативна стопа капитализације примени на релевантни приход за одређени период.

5.9 Метод дисконтовања новчаних токова спроводи се експлицитним пројектовањем будућих новчаних токова и обрачуном резидуалне вредности, тако што се усвојена дисконтна стопа, која подразумева меру укупне претпостављене стопе приноса, односно ризика, примени на пројектоване будуће новчане токове, чиме се они свде на садашњу вредност.

5.10 Избор неке од метода имплицитно обрачунаог раста или дисконтовања новчаних токова, врши се узимајући у обзир особине непокретности која је предмет процене, као и других околности у конкретном случају.

5.11 Као посебне методе у оквиру приносног приступа процени, примењује се профитни метод (за непокретности које се обично процењују на основу оперативног пословања пословног ентитета) и резидуални метод (за непокретности намењене изградњи) који може да садржи елементе сва три приступа процени.

5.12 У трошковном приступу се вредност непокретности најчешће израчунава методом репродукције или методом трошкова замене. Метод репродукције претпоставља прибављање идентичне реплике, док метод трошкова замене претпоставља прибављање непокретности идентичне корисности и употребне вредности. То је обично трошак замене непокретности савременим еквивалентом на одговарајући датум процене. Трошак замене мора да одражава све додатне трошкове, међу којима су вредност земљишта, инфраструктура, цена израде пројекта и трошак финансирања које би учесник на тржишту морао да сноси да би створио савремени еквивалент предметне непокретности. Цена савременог еквивалента се потом усклађује у погледу застарелости како би се дошло до износа за који је непокретност свом потенцијалном купцу мање вредна од савременог еквивалента због свог физичког стања, функционалности и економске употребљивости.

5.13 Трошковни приступ уобичајено се користи за процену вредности непокретности за које не постоје адекватни тржишни подаци, а може се користити и приликом процене вредности специјализованих непокретности. Услед наведеног, за непокретности које се процењују трошковним приступом, најчешће нема података о упоредивим трансакцијама, нити података о стварном или потенцијалном приходу који би остварио њихов власник, па наведене чињенице представљају разлог примене трошковног приступа приликом процене вредности тих непокретности.

5.14 Трошковни приступ заснива се на економском принципу који се огледа у томе да потенцијални купац не би платио, за непокретност која је предмет процене, већи износ од трошка прибављања, путем куповине или изградње, непокретности која има идентичну корисност као и непокретност која представља предмет процене, узимајући у обзир утицај амортизације.

## 6. Контрола процене другог проценитеља

6.1 У одређеним случајевима, може бити потребно да лиценцирани проценитељ изврши контролу процене вредности непокретности коју је урадио други лиценцирани проценитељ (на пример у поступку процене ризика, у поступку ревизије, давање мишљења на процену извршену у правним поступцима итд.).

6.2 Предмет поступка контроле процене вредности непокретности коју је урадио други лиценцирани проценитељ, јесте оцена квалитета, односно адекватности те процене. Дакле, сврха овог поступка није поновна процена вредности непокретности, већ контрола урађене процене.

6.3 Контрола извештаја о процени који је сачинио други лиценцирани проценитељ, поред осталог подразумева:

– оцену усаглашености контролисаног извештаја са Националним стандардима и кодексом етике;

– проверу документације на којој се контролисани извештај базира, као и оцену адекватности употребе те документације;

– утврђивање и констатовање свих недостатака које има контролисани извештај, као и оцену утицаја тих недостатака на закључке утврђене у извештају.

6.4 У извештају лиценцираног проценитеља који се сачињава у поступку контроле процене вредности непокретности коју је урадио други лиценцирани проценитељ, мора бити наведено:

- име и презиме, односно пословно име клијента и других корисника;
- сврха контроле процене вредности непокретности другог проценитеља;
- изјава лиценцираног проценитеља да у конкретном случају нема потенцијалног сукоба интереса;
- обавештење о чињеници да ли је обављен разговор са проценитељем који је израдио извештај о процени који је предмет контроле;
- претпоставке и специјалне претпоставке које је сачинио проценитељ који врши контролу процене другог проценитеља;
- обим спроведене контроле;
- сва документација на којој се базира контролисани извештај о процени, а уколико лиценцираном проценитељу који врши контролу процене, наведена документација није била доступна, та чињеница мора бити наведена.

## НАЦИОНАЛНИ СТАНДАРД ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 4 (НСП 4)

### Извештај о процени вредности непокретности

#### 1. Увод

1.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да своје мишљење о процењеној вредности непокретности, јасно и недвосмислено саопшти наручиоцу процене. Наведено мишљење саопштава се у извештају о процени, који мора садржати истините и релевантне податке, и мора бити тако конципиран да омогући наручиоцу процене да своју одлуку у погледу предмета процене, поред осталог, заснује и на том извештају.

1.2 Извештај о процени представља документ у којем се детаљно наводе подаци од значаја за поступак процене вредности непокретности, а пре свега предмет процене, учињене претпоставке, примењени приступ односно метода процене и мишљење лиценцираног проценитеља о процењеној вредности непокретности, засновано на основама вредности прописаним овим стандардима.

#### 2. Извештај о процени

2.1 Извештај о процени сачињава се у писаној форми, и то на начин да његова садржина буде разумљива за наручиоца процене и друге кориснике.

2.2 Извештај би требало да садржи инструкције о задатку, основе вредности и сврху процене, експлицитно приказан аналитички поступак одабраног приступа процени и резултате тог поступка, укључујући појединости о упоредивим непокретностима које су коришћене. Такође, извештај би требало додатно да објасни и аналитичке поступке који су спроведени приликом процене вредности, као и да презентује информације које подржавају процену.

2.3 Извештај о процени мора да садржи мишљење лиценцираног проценитеља о вредности непокретности на дан процене. Ово мишљење мора бити јасно и недвосмислено изражено и детаљно поткрепљено са адекватним подацима. Сви захтеви из услова ангажовања, у извештају о процени морају бити обрађени.

2.4 Извештај о процени мора да садржи објективно и непристрасно мишљење лиценцираног проценитеља, односно на његов рад и утврђене закључке не сме утицати притисак наручиоца процене или неког трећег лица. Лиценцирани проценитељ мора одбити радно ангажовање уколико је притисак наручиоца процене или трећег лица такав да може довести у питање објективност и непристрасност у његовом раду. У ситуацијама у којима је проценитељ известио наручиоца процене о постојању сукоба интереса и добио инструкцију да настави са изградом процене вредности, такав конфликт треба да у самом извештају буде назначен, као и у условима ангажовања.

2.5 Уколико лиценцирани проценитељ прихвати процену вредности непокретности, иако у конкретном случају постоји потенцијални сукоб интереса, потребно је да ову чињеницу наведе у извештају о процени уз напомену да је о томе обавештен и наручилац процене, као и да наведе све мере које је предузео с циљем да потенцијални сукоб интереса не утиче на објективност и непристрасност његовог рада.

2.6 Извештај о процени мора бити конципиран тако да његова садржина не доведе у заблуду наручиоца процене и друге кориснике. Односно, извештај о процени није намењен лиценцираном проценитељу, већ наручиоцу процене и другим корисницима, који најчешће немају адекватна знања о поступку и предмету процене, те је услед ове околности потребно да извештај буде тако сачињен, да његову садржину могу разумети лица којима је и намењен.

#### 3. Садржина извештаја о процени

3.1 Извештај о процени мора да садржи све обавезне податке који су прописани овим стандардима.

3.2 Извештај о процени мора да садржи и све податке и информације од значаја за питања, односно захтеве утврђене у условима ангажовања.

3.3 Извештај о процени, који лиценцирани проценитељ мора да потпише, обавезно садржи:

– име и презиме, односно пословно име наручиоца процене и других потенцијалних корисника извештаја;

– опште податке о непокретности која је предмет процене (подаци из катастра непокретности, адреса, врста непокретности, итд.), односно податке и информације на основу којих се предмет процене може са сигурношћу одредити;

– податке о правима и теретима који постоје на непокретности која је предмет процене (врста права којима су уређени својински односи, титулар права, закуп, стварне и личне службености и други терети, права трећих лица, подаци из урбанистичких докумената (усклађеност са дозвољеном и планираном употребом и урбанистичким условима), напомену уколико је непокретност мешовите намене итд.), а од значаја су за одређивање њене тржишне вредности;

– име и презиме лиценцираног проценитеља, његов потпис и број лиценце;

– сврху процене;

– датум инспекције, датум процене и датум израде извештаја;

– основ вредности и дефиниција уговореног основа вредности;

– опис непокретности, укључујући и напомене о начину мерења непокретности или било ког њеног дела;

– име и презиме, основ ангажовања и стручну спрему лица које је извршило физичку инспекцију непокретности, као и обим извршене инспекције.

– назнаку лиценцираног проценитеља, у погледу усклађености података из регистра непокретности, и других урбанистичких докумената, са фактичким стањем;

– коментар лиценцираног проценитеља о стању на тржишту непокретности, од значаја за предмет процене;

– опис примењеног приступа, односно методе процене;

– податке о претпоставкама и специјалним претпоставкама, уколико су примењене;

– назнаку лиценцираног проценитеља у вези са ограничењима у поступку процене вредности непокретности, уколико су таква ограничења постојала;

– податке о документацији која је лиценцираном проценитељу била доступна, и коју је користио у свом раду;

– мишљење лиценцираног проценитеља о вредности непокретности која је предмет процене, базирано на претходно уговореном основу вредности;

– опис поступка прикупљања и анализе података и информација, на основу којег је лиценцирани проценитељ формирао мишљење о вредности непокретности која је предмет процене;

– изјаву о усклађености рада лиценцираног проценитеља са Националним стандардима и кодексом етике.

3.4 У вези са описом непокретности, требало би посебно забележити следеће податке:

– опис локације на којој се налази предмет процене, који подразумева опис паркинга, приступне саобраћајнице, екстерне оставе и делове за одлагање отпада;

– опис прилаза непокретности која је предмет процене (који садржи све релевантне информације о условима прилаза, евентуалној забрани проласка, итд.);

– напомену у погледу фактичке идентификације предмета процене, узимајући у обзир податке из документације која се на ту непокретност односи;

– информације у погледу просторне орјентације и облика непокретности која је предмет процене;

– информације у погледу евентуалних оштећења или контаминације непокретности која је предмет процене;

– опис предмета процене у погледу техничких карактеристика, уграђених материјала и завршне обраде, а уколико су коришћени нестандардни материјали, та чињеница мора бити посебно наметнута;

– напомену у погледу начина употребе непокретности у тренутку процене, као и њене потенцијалне употребе, уз коментар лиценцираног проценитеља у погледу евентуалних правних ограничења који се односе на начин употребе те непокретности;

- информације у погледу године изградње непокретности која је предмет процене (уколико се не може утврдити тачна година, може се назначити оквирна година изградње);
- опис предузетих реконструкција, адаптација или измена предмета процене, као и информацију о датуму предузимања наведених радњи;
- информације у погледу планираног, или потребног реновирања предмета процене;
- напомену у погледу процењеног економског века непокретности од момента процене, уз коментар о евентуалним трошковима инвестиционог одржавања, који превазилазе уобичајене трошкове реновирања и одржавања непокретности;
- сертификат о енергетским својствима објекта;
- информације у погледу начина грејања непокретности, као и опис стања у којем се грејни системи налазе (уколико постоји сумња да се за грејање објекта користе незаконити или штетни системи, та чињеница се посебно напомиње);
- напомена у погледу делова непокретности који нису прегледани приликом инспекције предмета процене;
- напомена у погледу евентуалних мана, које се односе на предмет процене и на непосредно окружење (поплавно подручје, близина рудника или клизишта итд.).

3.5 Уколико се процена вредности непокретности врши с циљем обезбеђења кредита, лиценцирани проценитељ је дужан да у извештају о процени изрази и мишљење о утрживости непокретности која је предмет процене.

3.6 Уколико је непокретност која је предмет процене инвестициона непокретност (хотел, ресторан, бензинска станица и др), или то може бити, односно ако је та непокретност у потпуности опремљена и процењује се на основу оперативног пословања, односно делатности која се у њој обавља (*енг: Trade related property*), у том случају, извештај о процени мора садржати и додатне информације које су од значаја за ову врсту непокретности.

3.7 У извештају о процени, наводе се и околности које нису у непосредној вези са предметом процене, али могу утицати на тржишну вредност (на пример: загађење и присуство штетних материја).

3.8 Ако се непокретност која је предмет процене налази на тржишту које карактеришу неизвесни и нестабилни услови, та чињеница се наводи у извештају о процени, уколико утиче на процену вредности те непокретности, док је лиценцирани проценитељ дужан да у том случају поступа са додатним опрезом.

3.9 Мишљење лиценцираног проценитеља о вредности непокретности која је предмет процене, у временском смислу, односи се на дан који представља датум процене, те стога не обухвата евентуалне значајне промене тржишних услова који се могу десити након тог датума. У том случају, лиценцирани проценитељ може сугерисати наручиоцу процене да је потребно урадити нову процену вредности непокретности, услед значајне промене тржишних услова.

3.10 Извештај о процени садржи изјаву лиценцираног проценитеља којом се истиче његова одговорност према наручиоцу процене, у погледу тога да је процена вредности непокретности урађена у складу са овим стандардима.

3.11 Уколико се приликом купопродаје непокретности која је предмет процене плаћа порез на додатну вредност (ПДВ), лиценцирани проценитељ у извештају о процени наводи и прописану стопу пореза на додатну вредност, на дан процене.

## СМЕРНИЦА ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 1 (СПВ 1)

Процена вредности за потребе обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана

### 1. Увод

1.1 У поступку одобравања кредита, од изузетног је значаја за пословне банке и друге финансијске институције (у даљем тексту: кредитне институције), адекватна процена вредности непокретности која представља средство обезбеђења (колатерал).

1.2 У поступку процене вредности непокретности, за потребе обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана, нарочито се узима у обзир:

- сврха процене вредности непокретности;
- основ вредности, који је одредио наручилац процене;
- мишљење лиценцираног проценитеља о утрживости непокретности која је предмет процене.

1.3 Уколико је пласман кредитне институције потребно обезбедити непокретношћу која се налази на територији Републике Србије, лиценцирани проценитељ је дужан урадити процену вредности те непокретности у складу са прописима и тржишним условима Републике Србије.

1.4 Одредбе ове смернице примењује се у свим случајевима у којима кредитне институције користе извештај о процени вредности непокретности у поступку одобрења кредита, односно када се одлука о

кредитном пласману доноси на основу процене вредности непокретности која би представљала средство обезбеђења уколико кредит буде одобрен.

1.5 Одредбе ове смернице примењују се на процене вредности непокретности које се врше пре одобрења кредита (или у аналитичке сврхе код већ пласираног кредита), као и на процене вредности непокретности у поступку принудне наплате потраживања, односно у ситуацијама када кредитна институција намерава да своје потраживање намири продајом колатерала.

1.6 Процену ризика који произилази из финансијског статуса и пословања клијента, врши кредитна институција, а лиценцирани проценитељ о наведеном може дати своје мишљење, уколико за то има потребна знања и уколико од њега то захтева наручилац процене.

## 2. Категорије непокретности као средства обезбеђења

2.1 Непокретности које могу представљати обезбеђење потраживања по основу кредитног пласмана, могу се класификовати као:

- инвестиционе непокретности;
- непокретности које користи/заузима власник;
- непокретности намењене изградњи;
- непокретности намењене оперативном пословању;
- специјализоване непокретности;
- необновљива имовина – рудници, налазишта минерала и сл.

2.2 Инвестиционе непокретности – јесу оне непокретности код којих се приход остварује издавањем тих непокретности. Вредност инвестиционих непокретности утврђује се тако што се приликом њихове процене, ове непокретности посматрају самостално. Међутим, инвестиционе непокретности могу се проценити и као део портфолија непокретности, с тим да се у том случају основано може очекивати постојање премије или дисконта, у односу на случај када се те непокретности посматрају самостално. Разлика у процењеној вредности непокретности, до које долази услед примене једног од два наведена приступа, мора бити јасно назначена и образложена.

2.3 Непокретности које користи/заузима власник – јесу оне непокретности које су у тренутку процене заузете, односно које користи власник или неко друго лице по овлашћењу власника. За разлику од инвестиционих непокретности, ове непокретности се не издају у закуп и власник не остварује приход од закупнине. Процена вредности ових непокретности врши се под претпоставком да нису заузете, односно да у њима нема лица ни ствари. Након примене ове претпоставке, анализом свих релевантних чињеница, утврђује се потенцијал за продају или издавање ових непокретности, не узимајући у обзир потенцијалне трошкове маркетинга, те се на тај начин долази до процене њихове вредности.

2.4 Непокретности намењене изградњи – јесу оне непокретности на којима је предвиђена изградња одређеног објекта тј. непокретности које имају потенцијал за изградњу, доградњу и/или реконструкцију. Вредност ових непокретности уобичајено се процењује применом компаративног и/или резидуалног приступа, односно методе процене. Резидуални приступ, односно метод процене, потребно је у овом случају базирати на анализи изводљивости објекта, а лиценцирани проценитељ мора имати у виду чињеницу да адекватна примена ове методе изискује значајан број претпоставки. Услед наведене околности, процењени износ вредности непокретности, изузетно је осетљив на промену параметара у погледу учињених претпоставки (нпр. промена параметара у погледу претпоставки које се односе на бруто развојну вредност (очекивана продајна цена завршеног пројекта), износ закупнине, стопу приноса, трошак и динамику изградње објекта, итд.), па је сходно томе пожељно, кредитну институцију и друга заинтересована лица, о тој чињеници обавестити на адекватан начин. Извештај о процени вредности непокретности сачињен применом резидуалног приступа односно методе процене, мора садржати образложење употребљене методологије, као и адекватне претпоставке у погледу новчаног тока, дисконтовања и резидуалне вредности.

2.5 Непокретности намењене оперативном пословању – јесу оне непокретности код којих се приход остварује коришћењем тих непокретности за оперативно пословање (хотели, већи туристичко-угоститељски објекти, приватне медицинске клинике, бензинске станице, марине, објекти за рекреацију итд.). Потенцијал за остваривање прихода и других економских користи услед оперативног пословања, представља основ за процену вредности ових непокретности, при чему је потребно направити разлику између процене вредности непокретности од процене вредности пословања. С тим циљем, потребно је урадити детаљну анализу одрживог нивоа нето прихода, и то на основу постојећих података утврђених из оперативног пословања, или на основу пројекције тих података. Лиценцирани проценитељ, приликом процене вредности ових непокретности, мора засебно посматрати случај када се непокретношћу управља на такав начин да се оперативним пословањем остварују изузетно успешни резултати, односно резултати који превазилазе уобичајене оквире („goodwill“). Ова околност мора бити саопштена кредитној институцији, уз назнаку да може доћи до значајне разлике у процењеној вредности непокретности којом се управља на изузетно успешан начин, од оних непокретности код којих то није случај (услед одузимања франшизе, одузимања лиценце, итд.). Кредитна институција такође мора бити обавештена о томе да ли је процена вредности обухватила и имовину која непосредно омогућава спровођење оперативног пословања у непокретности која је предмет процене (намештај, инвентар итд.).

2.6 Специјализоване непокретности – јесу оне непокретности које се због својих карактеристика уобичајено не продају самостално на тржишту, већ приликом продаје привредног друштва или других субјеката, као део њихове имовине. Сходно изнетом, производна хала која је пројектована да задовољи

специфичне техничко–технолошке захтеве одређеног процеса, представља пример специјализоване непокретности, те би се као таква увек продавала као део имовине привредног друштва које обавља делатност за чију је намену та хала пројектована. Уважавајући наведене околности, процена вредности ових непокретности, мора се базирати на њиховој вредности приликом алтернативне употребе, уколико је алтернативна употреба могућа.

2.7 Необновљива имовина – представља имовину која се својом употребом, односно експлоатацијом троши и уобичајено се не користи као колатерал, у циљу обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана.

2.8 Приликом процене вредности непокретности за потребе обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана, лиценцирани проценитељ треба да анализира све околности које утичу на могућност потенцијалне продаје предмета процене, као и да анализира подобност за коришћење предмета процене од стране потенцијалних корисника. Такође од лиценцираног проценитеља може бити захтевано да уради процену вредности непокретности под претпоставком алтернативне употребе, као и под претпоставком продаје предмета процене у ограниченом временском периоду. Уколико је предмет процене у поступку изградње или реконструкције, а тај подухват се финансира из позајмљених средстава, потребно је на адекватан начин утврдити и образложити стање у којем се непокретност налази у моменту процене, уз анализу лиценцираног проценитеља у погледу перспективе за обављање пословне делатности након завршетка објекта, анализу ризика, анализу временског оквира за реализацију пројекта итд.

### 3. Вредност у случају алтернативне употребе

3.1 Вредност непокретности у случају алтернативне употребе представља вредност непокретности приликом чијег утврђивања се не узима у обзир начин коришћења непокретности у тренутку процене, већ неки други претпостављени начин употребе предмета процене.

3.2 Вредности непокретности у случају алтернативне употребе, за разлику од тржишне вредности, не подразумева најбољу и најисплативију употребу непокретности, већ претпостављену алтернативну употребу предмета процене, која се разликује од употребе непокретности у тренутку процене. Уколико је специјализована непокретност изграђена за тачно одређену намену (на пример производна хала за специфичну врсту производње), њена најбоља и најисплативија употреба је коришћење те непокретности у сврху за коју је намењена. Међутим, уколико се приликом процене те непокретности, претпостави неки други начин њеног коришћења (производна хала за специфичну врсту производње која се процењује као магацински простор), у том случају вредност те непокретности представља вредност у случају алтернативне употребе. Вредност непокретности у случају алтернативне употребе укључује трошкове потребне за промену намене коришћења предмета процене (који се одузимају од коначне вредности).

3.3 Вредност непокретности у случају алтернативне употребе, може се применити приликом процене вредности непокретности на основу амортизованих трошкова замене, када наручилац процене може тражити од лиценцираног проценитеља да процени вредност специјализоване непокретности у случају њене алтернативне употребе.

### 4. Начела најбоље праксе

4.1 Поред обавезне садржине услова ангажовања која је прописана овим стандардима (НСП 3), у случају процене вредности непокретности за потребе обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана, услови ангажовања садрже и:

- изјаву лиценцираног проценитеља да није у сукобу интереса са лицем које аплицира за добијање кредита или других финансијских средстава, као и да сукоб интереса не постоји у погледу непокретности која је предмет процене. Уколико постоји евентуални сукоб интереса, о тој чињеници се сачињава напомена у условима ангажовања, уз констатацију да је кредитна институција о томе обавештена и да је сагласна да лиценцирани проценитељ који се налази у потенцијалном сукобу интереса изврши процену;

- информацију да ли процену вредности непокретности врши интерни лиценцирани проценитељ кредитне институције или лиценцирани проценитељ који није у пословном односу са кредитном институцијом, те да ли поступајући проценитељ има искуство и стручне квалификације неопходне за процену вредности непокретности у конкретном случају;

- изјаву лиценцираног проценитеља да у конкретном случају поступа независно;

- потврду да лиценцирани проценитељ, у складу са законом, поседује осигурање од професионалне одговорности којим се може покрити евентуална накнада штете у конкретном случају, а уколико су уговорне стране одредили максимални износ до којег одговара лиценцирани проценитељ, у условима ангажовања наводи се и тај износ;

- потврда да ће се уговорени услови ангажмана третирати као пословна тајна;

- изјаву лиценцираног проценитеља да процену вредности непокретности неће поверити подизвођачу, односно, да поверавање посла може бити учињено само на основу претходне прибављене писмене сагласности наручиоца посла;

- информацију у погледу околности да ли је од лиценцираног проценитеља захтевано да изврши мерење непокретности која је предмет процене. Уколико лиценцирани проценитељ није извршио мерење непокретности, у извештају о процени уноси се напомена да мишљење о процењеној вредности непокретности може бити измењено, уколико се накнадним мерењем предмета процене утврди да има другачију површину од оне која је узета у обзир у поступку процене.

4.2 Питања која се односе на износ финансијског пласмана и његово трајање, представљају искључиву одговорност кредитне институције, те сходно томе лиценцирани проценитељ није дужан да их анализира, нити да изнесе своје мишљење у том погледу.

4.3 Поред претпоставки и специјалних претпоставки дефинисаних Националним стандардом за процену вредности 1 (НСП 1), у случају процене вредности непокретности за потребе обезбеђења кредитних и других пласмана, уколико за то има основа, потребно је навести и следеће претпоставке и специјалне претпоставке:

- да ће непокретност након реализације уговора о купопродаји бити у потпуности испражњена, а уколико је предмет процене инвестициона непокретност, да постојећи уговор о закупу неће бити раскинут;

- да приликом изградње, у објекат или помоћне објекте, нису уграђени штетни материјали нити коришћене опасне материје;

- да земљиште и објекти нису контаминирани с материјама које су опасне по животну средину;

- да се накнадном правном анализом документације неће утврдити постојање права трећих лица на предмету процене, нити друге сличне околности које би могле утицати на тржишну вредност предмета процене;

- да се правном анализом документације, спроведене пре потписивања уговора о купопродаји, неће утврдити да се предмет процене, односно његова употреба или намеравана употреба могу сматрати нелегалним;

- да проценитељ може накнадно анализирати и изменити мишљење изражено у извештају о процени, уколико се утврди да предмет процене има скривене недостатке, односно недостатке који нису били видљиви у моменту спровођења инспекције непокретности.

4.4 Уколико се ради о непокретности која тек треба да се изгради или је тренутно у изградњи, проценитељ ће изузетно, уколико му није обезбеђена потребна документација и уколико му нису дате другачије инструкције, израдити процену вредности на основу специјалне претпоставке да је изградње спроведена на задовољавајући начин, а у складу са добијеним дозволама, те да испуњава све релевантне законске и грађевинске захтеве.

4.5 Уколико кредитна институција захтева да у извештају о процени буду наведени трошкови поновне изградње предмета процене, лиценцирани проценитељ је дужан информисати кредитну институцију да ће процењени трошкови градње представљати смерницу, односно оквирни податак, а не прецизно утврђен износ. Такође, до наведене смернице, односно оквирног податка о износу трошкова градње, може се доћи само уколико се користе уобичајени материјали за изградњу и уколико објекат који је предмет процене, није класификован као непокретност од посебног историјског значаја.

## 5. Инспекција и идентификација непокретности

5.1 Непокретност која је предмет процене мора бити прецизно одређена, односно идентификована у складу са документацијом која се на ту непокретност односи, а лиценцирани проценитељ или друго компетентно лице које ради под надзором лиценцираног проценитеља, мора извршити преглед, односно инспекцију те непокретности.

5.2 Одговорност за адекватно спроведену инспекцију и идентификацију непокретности сноси лиценцирани проценитељ који сачињава и потписује извештај о процени, међутим и поред те чињенице, уколико је инспекцију непокретности извршило неко друго лице, у извештају о процени наводи се име и презиме, основ ангажовања и стручна спрема тог лица, као и обим извршене инспекције.

5.3 Лиценцирани проценитељ је дужан да у извештају о процени наведе све околности које се односе на непокретност која је предмет процене, а које утичу на њену процењену вредност или на евентуалну будућу продају те непокретности.

5.4 Приликом инспекције непокретности, фотографише се спољашњост, унутрашњост, габарит, као и непосредно окружење, односно локација непокретности која је предмет процене, а фотографије треба да буду тако сачињене да јасно указују на стање непокретности.

5.5 Уколико се приликом инспекције непокретности која је предмет процене утврди да фактичко стање одступа од претпоставки или специјалних претпоставки које су наведене у условима ангажовања, та одступања се наводе у извештају о процени и о томе се обавештава наручилац процене.

5.6 Уколико се инспекцијом непокретности установи да се предмет процене не употребљава на начин који је дозвољен од стране надлежног органа, та чињеница се наводи у извештају о процени и о томе се обавештава наручилац процене.

5.7 Уколико се инспекцијом непокретности установи да у погледу габарита предмета процене, постоје неподударности између података уписаних у катастар непокретности, односно података који су назначени у документацији, у односу на фактичко стање, та чињеница се наводи у извештају о процени и о томе се обавештава наручилац процене.

5.8 Уколико се инспекцијом непокретности утврди да су приликом изградње предмета процене коришћене штетне и опасне материје, та чињеница се наводи у извештају о процену уз препоруку за даље поступање.

5.9 Уколико лиценцирани проценитељ приликом инспекције непокретности посумња да је земљиште контаминирано или да је на други начин нанета штета животној средини, он своју сумњу, у виду напомене,

изражава у извештају о процени, уз препоруку да стручна лица утврде стварно стање.

5.10 Уколико лиценцирани проценитељ приликом инспекције непокретности посумња да предмет процене има скривене недостатке (недостаци који нису видљиви голим оком) који могу утицати на његову вредност, он своју сумњу, у виду напомене, изражава у извештају о процени, уз препоруку да је за утврђивање стварног стања ствари потребна детаљна контрола предмета процене. У наведеном случају, лиценцирани проценитељ може препоручити кредитној институцији да се у извештај о процени унесе напомена о томе да мишљење о вредности непокретности није коначно, све док се не спроведе детаљна контрола предмета процене.

5.11 Уколико се од лиценцираног проценитеља захтева да процени износ трошкова поновне изградње објекта који је предмет процене, потребно је у том случају узети у обзир трошкове рушења постојећег објекта, као и трошкове уређења, односно адаптације земљишта за поновну изградњу. Поред наведеног, у обзир се узимају и трошкови поновне изградње објекта, коришћењем постојећих, савремених грађевинских материјала уз примену адекватне технике изградње објекта, уважавајући стандарде по којима је и постојећи објекат изграђен.

5.12 Уколико се инспекцијом непокретности утврди да предмет процене има недостатак који је неопходно уклонити, процењена вредност обухватиће и трошкове уклањања тог недостатка. Лиценцирани проценитељ, у наведеном случају, врши процену трошкова отклањања утврђених недостатака, а уколико за то нема потребна знања, може ангажовати стручно лице.

5.13 Лиценцирани проценитељ није дужан да спроведе инспекцију кровних површина, као и површина изнад надстрешнице и спуштених плафона, с тим да инспекција наведених површина у појединим случајевима може бити од значаја за процену вредности предмета процене.

5.14 Делови непокретности који су недоступни за спровођење инспекције (просторије за телекомуникациону опрему, опрему за климатизацију, лабораторије итд.), морају бити назначени у извештају о процени. Уколико лиценцирани проценитељ сматра да неспровођење инспекције у овим деловима може имати утицај на процену вредности непокретности, ту чињеницу мора навести у извештају о процени, уз образложен коментар.

5.15 Лиценцирани проценитељ, приликом спровођења инспекције, није у обавези да физички помера намештај, инсталације, опрему, машине, нити да подиже подне прекриваче (није у обавези да прегледа површине, односно делове непокретности који се налазе испод пода, као што су рупе или јаме), с тим да може изнети мишљење о чињеници да ли би уклањање неког од наведених елемената могло да утиче на статичку стабилност предмета процене.

5.16 Лиценцирани проценитељ, приликом спровођења инспекције, није у обавези да тестира основне инсталације, с тим да може у извештају о процени да изрази своје мишљење у погледу старости, капацитета и услова у којима се те инсталације налазе.

5.17 Уколико лиценцирани проценитељ не спроводи лично мерење непокретности која је предмет процене, у тим околностима, потребно је да он непосредним опажањем утврди да ли је фактички габарит објекта подударан са подацима о укњиженом габариту, односно пројектованом габариту код објеката у изградњи.

## 6. Извештај о процени

6.1 Извештај о процени вредности непокретности за потребе обезбеђења кредитних и других финансијских пласмана садржи све податке прописане Националним стандардима за процену вредности 4 (НСП 4), мора бити разумљив и да садржи закључке лиценцираног проценитеља до којих је дошао након анализе релевантних података и спроведене инспекције непокретности која је предмет процене.

6.2 Извештај садржи информације о главним задацима ангажмана, основу процењене вредности, сврху процене вредности, као и резултате анализе при чему је потребно у извештају обезбедити детаље о доступним упоредивим непокретностима коришћеним приликом процене вредности, како би се коначно мишљење о вредности адекватно аргументовало.

6.3 Кредитна институција може за потребе свог рада, одредити форму извештаја о процени, с тим да та форма не сме бити супротна овим стандардима, односно извештаји сачињени у тој форми, морају имати садржину прописану овим стандардима. Уколико форма извештаја о процени коју је одредила кредитна институција не обухвата одређена питања за која лиценцирани проценитељ, у конкретном случају, утврди да могу имати значајан утицај на вредност предмета процене, лиценцирани проценитељ је дужан да та питања наведе и анализира у извештају о процени, без обзира што нису обухваћена задатом формом извештаја.

6.4 Уколико за то постоје услови, уз извештај о процени прилаже се копија услова ангажовања.

## 7. Садржина извештаја о процени

7.1 Извештај о процени вредности непокретности за потребе обезбеђења кредита и других финансијских пласмана, поред обавезне садржине прописане Националним стандардима за процену вредности 4 (НСП 4), садржи и све релевантне информације које је лиценцирани проценитељ утврдио инспекцијом предмета процене, спроведене у складу са тачком 5. ове смернице.

7.2 Извештај о процени вредности непокретности за потребе обезбеђења кредита и других финансијских пласмана, садржи и информације о прегледу корисних површина предмета процене, са изјавом лиценцираног проценитеља о томе да ли је наведене површине сам утврдио мерењем или је податак преузео из других извора. Уколико су подаци о корисним површинама преузети из других извора, лиценцирани



проценитељ у извештају наводи те изворе. Такође, ако постоје околности које по мишљењу лиценцираног проценитеља указују да је потребно проверити податке о корисним површинама, у извештај се уноси напомена о тим околностима.

7.3 У извештају о процени за потребе обезбеђења кредита и других финансијских пласмана, потребно је описати макро и микро локацију на којој се предмет процене налази, као и прилаз тој непокретности и инфраструктурну опремљеност.

7.4 Лиценцирани проценитељ у извештају о процени за потребе обезбеђења кредита и других финансијских пласмана, сачињава кратак опис предмета процене, и то у грађевинском смислу, као и у погледу уграђених инсталација, опреме и изведених завршних радова. Под опремом се подразумевају самостални уређаји, машине, процесне инсталације, и други предмети уграђени у објекат, у циљу спровођења техничког или технолошког процеса за који је тај објекат намењен, а који су поред тога обухваћени и пројектном документацијом.

7.5 Извештај о процени за потребе обезбеђења кредита и других финансијских пласмана садржи анализу лиценцираног проценитеља у погледу тржишта непокретности, уважавајући пре свега врсту непокретности којој предмет процене припада, као и локацију на којој се та непокретност налази. Наведена анализа тржишта превасходно обухвата:

- околности које могу имати утицај на вредност непокретности и на поступак продаје;
- околности под којима мишљење о процењеној вредности може бити подложно променама (нестабилност тржишта, краткорочно смањивање понуде или повећање тражње, локација која је подложна промени вредности услед економских циклуса и др.);
- евентуални утицај економских и друштвених фактора на тржишну вредност (запосленост, навике потрошача на одређеном подручју, квалитет јавног превоза, политичке околности, економски раст итд.).

7.6 Лиценцирани проценитељ сачињава и опис стања у којем се непокретност налази у тренутку процене, уз информацију о евентуалним пропустима у погледу редовног одржавања те непокретности, као и о околностима које могу представљати потенцијалну опасност за предмет процене. Наведени опис стања, превасходно обухвата:

- околности које у тренутку инспекције нису од прворазредног значаја за вредност непокретности, али би протоком времена, услед неодржавања непокретности која је предмет процене и непредузимања потребних поправки, могле имати изузетан значај на њену вредност;
- околности које се односе на потенцијалне недостатке непокретности, а који настају услед неадекватног одржавања и могу произвести значајне последице на статичку стабилност предмета процене;
- информације у погледу околности које указују на постојање одређених структуралних оштећења, која захтевају испитивање непокретности која је предмет процене од стране стручног лица;
- напомену лиценцираног проценитеља да је потребно накнадно испитивање непокретности која је предмет процене, уколико постоје околности које указују да су приликом изградње те непокретности коришћени опасни материјали (азбест, алуминатни цемент итд.);
- напомену лиценцираног проценитеља да је пожељно урадити анализу утицаја који предмет процене има на животну средину.

7.7 Уколико је непокретност која је предмет процене у фази изградње или извођења других радова у циљу реконструкције, доградње, адаптације или санације, потребно је изразити мишљење о вредности те непокретности у том тренутку, али и мишљење о томе коју ће вредност та непокретност имати након окончања наведених радова. Такође, лиценцирани проценитељ износи своје мишљење у погледу трошкова наведених радова као и о њиховој оправданости.

7.8 Лиценцирани проценитељ у извештају о процени вредности непокретности за потребе обезбеђења кредита и других финансијских пласмана, изражава своје мишљење о потенцијалу за продају непокретности која је предмет процене као и о тржишту за такав тип непокретности, с циљем да то мишљење помогне кредитној институцији приликом доношења одлуке о томе да ли је предмет процене адекватно средство обезбеђења за кредитни или други финансијски пласман у конкретном случају. Такође, лиценцирани проценитељ у наведеном случају износи своје мишљење у погледу временског периода у којем би се могли спровести преговори о продаји предмета процене, по процењеној вредности, као и евентуалне тешкоће које би се могле појавити у том погледу.

7.9 Уколико се непокретност која је предмет процене налази у закупу, лиценцирани проценитељ у извештају о процени наводи и:

- податке о предметном закупу, као што су период трајања закупа, износ закупнине и околности које могу утицати на њену измену, као и друге релевантне одредбе уговора о закупу. Уколико наведени подаци лиценцираном проценитељу нису били доступни, та чињеница се наводи у извештају о процени;
- информације о постојању околности које указују да закупнина у моменту процене није заснована на тржишним условима, као и информације о постојећој или потенцијалној промени износа закупнине;
- одредбе уговора о закупу које представљају основ за прекид закупа пре уговореног рока;
- евентуална ограничења у погледу могућности издавања непокретности у подзакуп.

7.10 Уколико непокретност која је предмет процене представља део већег објекта или комплекса објеката, лиценцирани проценитељ, у том случају, у извештају о процени мора да назначи следеће:

- заједничке просторе, укључујући просторије за рекреацију и паркинг;
- лифтове и степениште, са информацијом у којем се стању налазе и да ли је потребна евентуална поправка;
- заједничке или приватне просторије за складиштење, просторије за одлагање смећа и рециклажу;
- спољашња постројења (постројења за грејање и слично);
- противпожарне и друге безбедносне зоне.

7.11 Уколико се врши процена непокретности чија изградња је у плану или је у поступку изградње, лиценцирани проценитељ у извештају о процени наводи следеће:

- планирани број јединица, односно непокретности за изградњу, као и планирана укупна корисна површина након завршетка изградње;
- оквирно време које је предвиђено за изградњу објекта, односно за завршетак радова;
- опис планираних путева и тротоара, уз мишљење лиценцираног проценитеља да ли ће за њихово одржавање бити надлежне јавне службе;
- опис планираних система за одвод отпадних и површинских вода, уз мишљење лиценцираног проценитеља да ли ће за њихово одржавање бити надлежне јавне службе;
- опис планираног простора за рекреацију и одмор, уз мишљење лиценцираног проценитеља да ли ће за одржавање тог простора бити задужене јавне службе;
- услове утврђене урбанистичким плановима и правном регулативом;
- друге околности које могу утицати на мишљење о процењеној вредности.

## СМЕРНИЦА ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ 2 (СПВ 2)

### Процена вредности за сврху финансијског извештавања

#### 1. Увод

1.1 Одредбе ове смернице примењују се приликом процене вредности непокретности у сврху финансијског извештавања, у складу са Међународним рачуноводственим стандардима (МРС)/Међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ). Уколико се финансијско извештавање не спроводи у складу са Међународним рачуноводственим стандардима (МРС)/Међународним стандардима финансијског извештавања (МСФИ), не примењују се одредбе ове смернице.

1.2 МРС/МСФИ чија се садржина може применити на непокретности или на средства повезана са непокретностима јесу:

- МРС 2: Залихе;
- МРС 16: Некретнине, постројења и опрема;
- МРС 36: Умањење вредности имовине;
- МРС 40: Инвестиционе непокретности;
- МРС 41: Пољопривреда;
- МСФИ 5: Стална имовина која се држи за продају и престанак пословања;
- МСФИ 6: Истраживање и процењивање минералних ресурса;
- МСФИ 13: Одмеравање фер вредности;
- МСФИ 15: Приход од уговора са купцима;
- МСФИ 16: Лизинг.

1.3 Лиценцирани проценитељ који процењује непокретности компаније која примењују МРС/МСФИ, у циљу правилне примене стандарда и правне регулативе, треба остварити контакт са књиговођом компаније чије су непокретности предмет процене.

1.4 Фер вредност представља рачуноводствени поступак за непокретну имовину, чију примену, за инвестиционе непокретности, МРС 40 препоручује (поред фер вредности, постоји још и рачуноводствени поступак на бази трошкова). У случајевима када се применом МРС 16 спроводи рачуноводствени поступак на бази трошкова, потребно је спровести и рачуноводствени поступак на бази фер вредности, који представља додаток рачуноводственим извештајима.

1.5 С обзиром да се одредбе ове смернице примењују приликом процене вредности непокретности у сврху финансијског извештавања, она садржи основна начела на којима се заснива израда финансијских

извештаја, као и упутство за процену вредности непокретности на основу фер вредности.

1.6 Одредбе ове смернице не могу се применити на процену тржишне вредности непокретности, нити на процену правичне вредности која подразумева цену по којој би се непокретност могла продати између две познате стране.

## 2. Дефиниција фер вредности

### 2.1 Према МСФИ 13, фер вредност се дефинише на следећи начин:

„Фер вредност је цена која би била добијена за продају имовине или би била плаћена за пренос обавезе у редовној трансакцији између учесника на тржишту на датум одмеравања.“

2.2 Уобичајено је да су фер вредност и тржишна вредност подударне, али се у појединим случајевима могу и разликовати (на пример када се процењује непокретност која садржи елементе будуће вредности).

2.3 У складу са МСФИ 13, фер вредност подразумева цену која би била наплаћена за продају имовине на датум одмеравања, по текућим тржишним условима. Дакле, то је такозвана „излазна цена“, односно цена коју ће добити продавац, а не бруто цена коју ће платити купац, те сходно томе, фер вредност не обухвата трошкове трансакције. Уколико је неопходно исказати трошкове трансакције, они се исказују на други начин, а не у оквиру фер вредности.

## 3. Најбоља и најисплативија употреба

3.1 У МСФИ 13 наведено је да: „Одмеравање фер вредности нефинансијске имовине узима у обзир могућност тржишног учесника да генерише економске користи највећим и најбољим искоришћењем имовине или његовом продајом другом тржишном учеснику који би највише и најбоље искористио имовину.“

3.2 Такође, у МСФИ 13 наведено је да: „Највеће и најбоље искоришћење нефинансијске имовине узима у обзир коришћење имовине које је физички могуће, законски дозвољено и финансијски изводљиво“, те да: „коришћење које је физички могуће узима у обзир физичке особине имовине које би тржишни учесници узели у обзир приликом одређивања цене имовине (на пример: локација или величина непокретности)...“

3.3 У МСФИ 13 предвиђено је да ентитет који подноси финансијски извештај (а који је обично наручилац процене) мора потврдити да је непокретност процењена на основу њене најбоље и најисплативије употребе. Да би ентитет који подноси извештај могао да изнесе такву тврдњу, потребно је да лиценцирани проценитељ у свом извештају о процени наведе да је непокретност проценио на основу њене најбоље и најисплативије употребе. Најчешће се непокретности користе у њеној најбољој и најисплативијој употреби. Међутим, у појединим случајевима могуће је претпоставити употребу непокретности уз коју би се могла остварити већа вредност, с тим да у том случају та употреба треба бити физички могућа, правно допуштена и финансијски изводљива. У супротном, уколико претпостављена употреба не испуњава неки од наведених услова, сматра се да је употреба непокретности у тренутку процене, уједно и најбоља и најисплативија употреба те непокретности. Уколико лиценцирани проценитељ није вршио процену вредности непокретности на основу њене најбоље и најисплативије употребе, ту чињеницу треба да наведе у извештају о процени, уз образложење, а ентитет наведену информацију може уврстити у финансијски извештај који он подноси.

## 4. Хијерархија фер вредности

4.1 МСФИ 13 познаје концепт „хијерархије фер вредности“ чији је циљ унапређење доследности и упоредивости у одмеравању фер вредности, односно омогућавање корисницима финансијских извештаја да утврде да ли је процењена вредност непокретности базирана на доказаним чињеницама, или је утврђена на други начин.

4.2 У МСФИ 13 наведено је да би технике процене вредности, које се примењују за одмеравање фер вредности, требало максимално да користе релевантне уочљиве инпуте (на пример каматне стопе и криве приноса које су уочљиве у уобичајено котираним интервалима) и сведу на минимум коришћење осталих инпута.

4.3 Концепт хијерархије фер вредности у МСФИ 13 се примењује на претпоставке коришћене или прихваћене у оквиру процене вредности, а не на методе процене вредности. Предметне претпоставке су категоризоване према нивоима 1, 2, и 3:

– претпоставке нивоа 1 су некориговане котиране цене на активним тржиштима за идентичну имовину или обавезе којима ентитет има приступ на датум процене;

– претпоставке нивоа 2 су друге врсте инпута који не спадају у котиране цене на тржиштима које су обухваћене инпутима нивоа 1, а које су изведене, директно и/или индиректно;

– претпоставке нивоа 3 су претпостављени инпути (инпути који нису видљиви јер не постоје активно тржиште). Проценитељ развија претпостављене инпуте коришћењем најбољих расположивих информација у датим околностима, које би могле да обухвате податке које се односе на интерне податке проценитеља, узимајући у обзир све информације о претпоставкама тржишних учесника које су расположиве.

4.4 Узимајући у обзир природу коришћених инпута, врши се и њихова категоризација, а на основу учињене категоризације инпута, врши се класификација процене вредности као ниво 1, 2 и 3. Уколико су коришћени инпути различите категорије, као релевантна се узима најнижа коришћена категорија.

4.5 Класификација процењене фер вредности на описани начин (ниво 1, 2 и 3), не указује на квалитет процене вредности непокретности, већ кориснику финансијског извештаја указује на природу примењених инпута.

4.6 Такође, класификација процењене фер вредности на описани начин не указује на ликвидност те непокретности.

5. Значај хијерархије фер вредности за захтеве финансијског извештавања

5.1 Примена концепта „хијерархије фер вредности“, не искључује обавезу компаније да њени финансијски извештаји садрже опис примењене технике процене и употребљене инпуте, као и евентуалне промене у примењеној техници и разлоге који су довели до тих промена.

5.2 Уколико је мера фер вредности класификована као ниво 3, извештај о процени садржи и:

- информације о релевантним претпостављеним инпутима који су коришћени приликом процене фер вредности;
- опис процеса процене вредности, који ентитет користи (укључујући, на пример, како ентитет одлучује о својим политикама и процедурама одмеравања и анализира промене у одмеравању фер вредности из једног периода у други);
- информације у погледу осетљивости мишљења о процењеној фер вредности, на значајне промене у претпостављеним инпутима.

5.3 МСФИ 13 познаје три технике, односно приступа процене вредности, и то приступ поређења тржишних трансакција (компаративни или тржишни приступ), приносни приступ и приступ трошкова замене (трошковни приступ). Приступ поређења тржишних трансакција се користи у случајевима у којима су доступне тржишне цене. Приносни приступ се примењује у случајевима у којима су директно доступни новчани токови (нпр. дисконттовани новчани ток). Трошковни приступ користи се у случајевима у којима не постоје упоредиве тржишне цене, у случајевима где цене морају бити усклађене или у случају када непокретност директно не ствара приход (нпр. трошак замене). За процену вредности непокретности, у зависности од околности, може бити подобна само једна од наведених техника процене, или више њих.

5.4 Лиценцирани проценитељ у сваком конкретном случају, за процену фер вредности, треба изабрати најприкладнију технику процене, и то у зависности од расположивости података као и других околности. Процена се врши уз примену релевантних инпута изведених из тржишних података, док претпостављене инпуте треба користити изузетно, у недостатку изведених инпута.

5.5 Иако изражавање мишљења о тржишној вредности, најчешће представља и мишљење о фер вредности, ове две вредности нису синоними и нису увек подударне. Разлика између ове две вредности најчешће настаје када се тржишна вредност не може јасно идентификовати, или када одређене карактеристике непокретности која је предмет процене, представљају посебну вредност за одређеног субјекта.

5.6 Лиценцирани проценитељ треба поступати са посебном пажњом у случајевима када су учесници на тржишту спремни да плате већу цену од процењене вредности непокретности, услед њеног потенцијала за даљи развој (на пример уколико учесници на тржишту сматрају да ће бити усвојена планска документа која ће омогућити профитабилнији начин употребе непокретности која је предмет процене). У наведеном примеру, уколико не постоје информације о потенцијалној употреби непокретности, не може се утврдити да ли би таква употреба била правно дозвољена (МСФИ 13). Уколико се успостави да употреба непокретности није правно дозвољена, фер вредност би у том случају била нижа од тржишне вредности.

5.7 Уколико лиценцирани проценитељ утврди да је фер вредност нижа од тржишне у знатној мери, о тој чињеници треба обавестити наручиоца процене, уз образложење.

5.8 Корисно је да лиценцирани проценитељ у почетној фази поступка процене вредности непокретности, добије од клијента информације у погледу захтева финансијског извештавања, који се у сваком конкретном случају разликују услед врсте непокретности која се процењује, локације и других околности.

6. Расподела (алокација) вредности између земљишта и објеката

6.1 У појединим случајевима, у циљу правилног књижења амортизације приликом сачињавања финансијских извештаја, потребно је извршити поделу процењене вредности на део вредности који се односи на земљиште и на део процењене вредности који се односи на објекте. Наведени технички поступак не представља поступак процене вредности непокретности.

6.2 У случајевима када лиценцирани проценитељ треба да спроведе технички поступак поделе процењене вредности на део који се односи на земљиште и на део вредности који се односи на објекте, може користити једну од следећих метода:

– методу која подразумева одређивање вредности неизграђеног земљишта на одређени датум, па се затим тако утврђена вредност земљишта одузме од вредности целокупне непокретности (земљиште и објекат), а вредност која остане након одузимања представља вредност објекта;

– методу која подразумева одређивање вредности амортизованих трошкова замене објекта, па затим одузимање те вредности од вредности целокупне непокретности (земљиште и објекта), а вредност која остане након одузимања представља вредност земљишта.

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

7. Одредбе о извештавању

7.1 Мишљење о процењеној вредности непокретности за потребе финансијског извештавања мора бити јасно изражено.

7.2 Процена вредности непокретности за потребе финансијског извештавања мора бити усклађена са рачуноводственом политиком друштва чије се непокретности процењују, а извештај о процени у наведеном случају, поред обавезних елемената прописаних овим стандардима, мора да садржати и класификацију непокретности у оквиру активе правног лица, као и друга питања од значаја за рачуноводствену политику субјекта чије се непокретности процењују (нпр. преглед корисних површина које је премерио или усвојио проценитељ, процењени преостали век употребе, процењену резидуалну вредност, процену трошкова отуђења и сл.).

## КОДЕКС ЕТИКЕ И ПРАВИЛА ПРОФЕСИОНАЛНОГ ПОНАШАЊА ПРОЦЕНИТЕЉА

### I. Опште одредбе

#### 1. Примена Кодекса и уводне одредбе

1.1 Одредбе Кодекса етике и правила професионалног понашања проценитеља (у даљем тексту: Кодекс) односе се на лиценциране проценитеље и акредитована професионална удружења проценитеља дефинисаних Законом о проценитељима вредности непокретности („Службени гласник РС”, бр. 108/16 и 113/17 – др. закон).

1.2 Кодекс подразумева правила понашања по којима је лиценцирани проценитељ дужан да поступа у делатности процене вредности непокретности.

1.3 У друштву заснованом на владавини права лиценцирани проценитељ има високи степен професионалне одговорности, која проистиче из обавезе да своја знања и способности подједнако посвети клијентима, као и интересима законитости, стручности, непристрасности и интересима друштва у целини.

1.4 Кодекс представља скуп правила о професионално–етичким дужностима проценитеља.

1.5 Непознавање Кодекса не оправдава.

1.6 Ако у Кодексу не постоји правило које се на одређени случај може непосредно применити, Кодекс ће бити примењен у складу са смислом његових одредаба.

1.7 Поступање супротно одредбама Кодекса представља основ за дисциплинску одговорност.

### II. Начела

#### 2. Начело независности и самосталности

2.1 Лиценцирани проценитељ у свом послу поступа независно, професионално, објективно и непристрасно у складу са сопственим уверењима, заснованим на правилима струке и пракси, поштујући све позитивне прописе Републике Србије.

2.2 Лиценцирани проценитељ је слободан да у сваком конкретном случају самостално одлучи да ли ће прихватити понуду за обављање процене вредности непокретности.

#### 3. Начело интегритета

3.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да се с уважавањем и поштовањем односи према другом лиценцираном проценитељу, наручиоцу процене као и према другим лицима са којима долази у контакт у вези са обављањем своје делатности.

3.2 Лиценцирани проценитељ је дужан да свој посао обавља поштено, савесно и поуздано.

#### 4. Начело одговорности и забране проузроковања штете

4.1 Лиценцирани проценитељ је одговоран за свој рад.

4.2 Одговорност лиценцираног проценитеља обухвата личну одговорност, корпоративну одговорност и одговорност према професији.

4.3 Лиценцирани проценитељ је обавезан да свој посао обавља тако да, не поступајући супротно прописима, не проузрокује штету наручиоцу процене, кориснику извештаја, професији, послодавцу, акредитованом професионалном удружењу лиценцираних проценитеља и друштву у целини.

#### 5. Начело транспарентности

5.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да свој посао обавља на транспарентан и јасан начин током целог поступка процене вредности непокретности.

5.2 Приликом обављања свог посла, лиценцирани проценитељ не сме довести у заблуду наручиоца процене или друга лица, прикривањем чињеница, изношењем неистинитих информација или на други начин.

### III. Дужности лиценцираног проценитеља

#### 6. Континуирано усавршавање

6.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да одржава и унапређује ниво знања и вештина неопходних за спровођење процене вредности непокретности у складу са правилима струке и позитивним прописима Републике Србије.

6.2 Лиценцирани проценитељ је дужан да прати прописе, праксу и стручну литературу и да обнавља, усавршава и проширује своје знање кроз програме континуираног професионалног усавршавања из области од значаја за процену вредности непокретности.

#### 7. Професионална тајна

7.1 Лиценцирани проценитељ који у току свог рада дође у посед поверљивих података, не сме да користи те податке нити да их обелодањује трећим лицима у циљу стицања користи за себе или друге.

7.2 Професионалну тајну лиценцирани проценитељ чува тако што поверљиве податке не износи или проноси, а поверљиве исправе чини недоступним трећим лицима.

#### 8. Услови ангажовања

8.1 Лиценцирани проценитељ је дужан да најкасније до доставе извештаја о процени вредности непокретности, сачини и достави у писаном облику, наручиоцу процене, услове ангажовања.

8.2 Услови ангажовања морају да садрже све елементе прописане важећим Националним стандардима.

#### 9. Накнада

9.1 Лиценцирани проценитељ накнаду за свој рад обрачунава у новцу, и наплаћује је на законом прописан начин, путем готовинског или безготовинског плаћања.

9.2 Износ накнаде за рад лиценцираног проценитеља не сме да зависи од процењене вредности предмета процене.

9.3 Лиценцирани проценитељ је дужан да у извештају о процени вредности непокретности напомене да је укупан износ накнада које је примио од наручиоца тог извештаја, током претходне године чинио више од 10 одсто његових укупних прихода или прихода друштва, ако је лиценцирани проценитељ запослен у друштву.

9.4 Осим накнаде за свој рад, лиценцирани проценитељ нема право да од наручиоца процене или другог заинтересованог лица, узме неку другу корист или мито, нити да понуди мито или неку другу корист која служи сврси која је недопуштена.

#### 10. Одбијање вршења процене

10.1 Лиценцирани проценитељ не сме да прихвати вршење процене вредности непокретности, уколико се од њега очекује да резултат процене буде одређен унапред утврђеним мишљењима и закључцима.

10.2 Лиценцирани проценитељ мора да одбије инструкције за процену вредности непокретности, дате од наручиоца процене или другог заинтересованог лица, уколико оне негативно утичу на адекватно испитивање чињеница, квалитет рада и изразу процене у разумном временском року.

#### 11. Сукоб интереса

11.1 Лиценцирани проценитељ не сме да прихвати било коју правну или фактичку радњу за коју би се с основном могло сматрати да представља сукоб интереса са наручиоцем процене или послодавцем, осим уколико о томе не обавести наручиоца процене или послодавца у писменом облику и они се изричито сагласе са предузимањем те радње.

11.2 Уколико би на било који начин, у вези са проценом вредности непокретности, дошло до сукоба интереса између послодавца лиценцираног проценитеља и наручиоца процене, интереси наручиоца процене имају предност.

#### 12. Забрана нелојалне конкуренције или другог недопуштеног придобијања клијената

12.1 Лиценцирани проценитељ не сме да стиче клијенте нелојалном конкуренцијом нити на други нечестан и недопуштен начин.

12.2 Сматраће се да лиценцирани проценитељ прибегава нелојалној конкуренцији, нечасном и другом недопуштеном прибављању клијената, нарочито када:

12.2.1. користи познанства и везе са особама у органима власти, јавним службама и другим правним лицима која у оквиру своје делатности имају потребу за континуираним ангажовањем лиценцираних проценитеља, да би договорио систематско упућивање клијената;

12.2.2. предлаже или наговештава сопствено суделовање у корупцији или охрабрује корупцију на било који начин;

12.2.3. омаловажава друге лиценциране проценитеље.

#### Члан 4.

Даном почетка примене овог правилника престаје да важи Правилник о Националним стандардима, кодексу етике и правилима професионалног понашања лиценцираног проценитеља („Службени гласник РС”, број 70/17).

#### Члан 5.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а примењује се од 1. јула 2023. године.

Број 110-00-123/2023-16

У Београду, 20. априла 2023. године

Министар,

**Синиша Мали**, с.р.