

EVROPSKI STANDARDI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

2012 SEDMO IZDANJE



The European Group of Valuers' Associations



EVROPSKI STANDARDI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

2012

SEDMO IZDANJE



www.tegova.org

Sedmo izdanje

ISBN 9789081906005

© **TEGoVA**

Prevod i obrada:



Podgorica, 2014.

Sadržaj

Predgovor	5
Uvod.....	7
DIO 1 - EVROPSKI STANDARDI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI I NIHOVA PRIMJENA	13
1A - EVROPSKI STANDARDI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI	15
EVS1 Tržišna vrijednost	17
EVS2 Procjena vrijednosti koja nije zasnovana na tržišnoj vrijednosti.....	35
EVS3 Kvalifikovani procjenitelj	43
EVS4 Postupak procjene vrijednosti.....	51
EVS5 Izvještavanje o procjeni vrijednosti.....	59
1B - PRIMJENA EVROPSKIH PROCJENA VRIJEDNOSTI	65
EVA1 Procjena vrijednosti u svrhu finansijskog izvještavanja	67
EVA2 Procjena vrijednosti u svrhu davanja zajma.....	77
EVA3 Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu sekuritizacije	85
EVA4 Procjena osigurane vrijednosti	91
EVA5 Primjena investicione vrijednosti za pojedinačne investitore	99
EVA6 Prekogranična procjena vrijednosti.....	103
EVA7 Procjena vrijednosti nekretnine u kontekstu Direktive o upravnicima alternativnih investicionih fondova	107
EVA8 Procjena vrijednosti i energetska efikasnost	113
DIO 2 - ZAKONSKA REGULATIVA EVROPSKE UNIJE I PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE.....	123
1. Opšti uvod	124
2. Unutrašnje tržište EU	128
A. Unutrašnje tržište - odredbe o procjeni vrijednosti imovine.....	128
A.1. Procjena vrijednosti imovine za potrebe izvještaja preduzeća	128
A.2. Procjena vrijednosti imovine za finansijske institucije	130
A.3. Procjena vrijednosti za potrebe Pravila o državnoj pomoći	131
B. Unutrašnje tržište - poreski zakoni	132
B.1. Porez na dodatu vrijednost (PDV) i imovina.....	132
3. Zdravstvena zaštita i bezbjednost.....	140
4. Energija.....	141

5.	Životna sredina	143
5.1.	Opšte odredbe	143
5.2.	Procjena uticaja na životnu sredinu i strateška procjena životne sredine.....	145
5.3.	Voda	146
5.4.	Kontaminirano zemljište i odgovornost prema zaštiti životne sredine	148
5.5.	Zagađenje	149
5.6.	Azbest i druge materije	150
5.7.	Očuvanje biodiverziteta	151
6.	Zajednička poljoprivredna politika.....	152

DIO 3 - OSTALA TEHNIČKA DOKUMENTACIJA 157

TEGoVA-in Kodeks etike i ponašanja	159
Pregled TEGoVA-inih Minimuma zahtjeva za obrazovanjem	163
Pregled TEGoVA-ine Šeme priznatog evropskog procjenitelja (REV)	165
Informativni dokument - Održivost i procjena vrijednosti	167
Kodeks mjerena razdaljine, površine i zapremine	185
Informativni dokument - Podjela vrijednosti između zemljišta i objekata.....	197
Informativni dokument - Sertifikat za procjenitelje	203
Evropsko rangiranje imovine i tržišta: Vodič za procjenitelje.....	207
Evropska hipotekarna federacija - Profil za kriterijume vezane za rizik kod procjene vrijednosti	221
Klasifikacija TEGoVA-ine tehničke dokumentacije	225
Rječnik osnovnih pojmoveva	227
Članovi Izdavačkog savjeta EVS	231
Članice TEGoVA	233

Predgovor



Česte su izjave da pitanja vezana za nekretnine nijesu predmet politike EU. To je u velikoj mjeri tačno, s obzirom da stambena politika i imovinsko pravo ne spadaju pod nadležnost Evropske unije. Postoji snažan lokalni aspekt vezan za veći dio regulative koja se tiče imovine, koji zaista mora biti što je moguće više blizak građaninu, često i ispod nacionalnog nivoa. Ipak, iz vrlo značajnih razloga, nekretnine su u samom središtu evropske politike i krajnje je vrijeme da Evropski standardi za procjenu vrijednosti učine da naš rad i ciljevi budu dio prakse procjene vrijednosti.

Širom Unije, tržišta nekretnina, usko povezana sa bankarskim finansiranjem, pogodjena su krizom, a u nekim oblastima postala su i dio sistemskih problema. Evropski parlament je bio na čelu onog talasa zakonske regulative Evropske unije koji ima za cilj da u velikoj mjeri oteža da se takvi kaskadni krahovi tržišta ponove. Jasno je da je procjena vrijednosti ključna komponenta bezbjednosti i sigurnosti na tržištu nekretnina, te je stoga dobrodošla činjenica da Evropski standardi za procjenu vrijednosti obuhvataju specifične primjene kod procjena vrijednosti, koje se javljaju kod Direktive o pružanju usluga i Direktive o upravnicima alternativnih investicionih fondova.

Zemljište i objekti takođe spadaju među najvažnija pitanja u raspravi o održivosti, jer samo na građevinske objekte otpada čak 36% emisije ugljenika u EU, dok korišćenje zemljišta predstavlja još jedan ključni klimatski faktor. Zemljište i građevinski objekti čine osnovnu matricu u politici EU prema zaštiti zemljišta, odbrani od poplava, štednji vode, održivosti životne sredine, procjeni uticaja na životnu sredinu, procjeni strategije prema životnoj sredini, energetskoj efikasnosti i obnovljivim izvorima energije. Međutim, zakonodavstvo EU ne može dostići svoje ciljeve bez odgovarajuće podrške, a efikasnna transpozicija Direktiva EU u nacionalne zakone je samo dio toga. Postaje sve značajnije da se osigura autentično razumijevanje i preuzimanje ciljeva politike EU od strane građana. Ovdje se, takođe, preporučuje da Evropski standardi za procjenu vrijednosti sadrže i onu posebnu primjenu koja će pomoći procjeniteljima da svojim klijentima pomognu da najbolje iskoriste prilike koje im pruža Direktiva o energetskim performansama građevinskih objekata.

Ja predsjedavam Međugrupom za Urbanizam Evropskog parlamenta, čija je svrha da nadgleda i raspravlja o uticaju politike EU na urbano životno okruženje, tako da parlamentarci, zvaničnici Evropske komisije i civilno društvo postanu svjesniji međuzavisnosti, međusobnog uticaja i kompromisa između politika različitih zemalja. Stanovnici Europe će imati koristi od ovakvog holističkog pristupa, te stoga smatram korisnim i dio posvećen evropskim standardima za procjenu vrijednosti, koji daje sveobuhvatni pregled relevantnih zakona u EU koji se odnose na nekretnine.



**Jan Olbrajht, poslanik Evropskog parlamenta
Predsjednik Međugrupe za Urbanizam
Evropskog parlamenta**

Uvod

Kao i kod prethodnih izdanja, svrha ove knjige je da zadovolji potrebe procjenitelja koji su članovi 45 asocijacija procjenitelja iz 26 zemalja, koje pripadaju članstvu TEGoVA. Kako bi pomogli u obezbjeđivanju transparentnosti i izašli u susret klijentima u njihovom razumevanju okvira ovih standarda, dostupna je i verzija na internetu, na veb stranici TEGoVA-e (www.tegova.org).

Specifičnost Evropskih standarda za procjenu vrijednosti je oduvijek bila da u zakonodavstvu EU naglasi porijeklo osnovnih pojmove profesije, kao što su „tržišna vrijednost“ i „hipotekarna vrijednost“ ili definicija EU o „procjenitelju sredstava“ kod pravila o državnoj pomoći, ili, pak, u okviru Direktive o zahtjevima kapitala, pojam „nezavisnog procjenitelja“ i izvještavanja o procjeni u svrhu monitoringa, ili izvještavanja o vrijednosti nekretnina koje se koriste kao zalog. Međutim, Evropski standardi za procjenu vrijednosti 2012 izdižu tretiranje i razumijevanje pitanja uticaja EU na nepokretnu imovinu i procjenu na viši nivo.

Osim neizbjegnog ažuriranja i prepravki, ovo izdanje ide korak dalje od pukog navođenja standarda i njihovih primjena. Podijeljena na tri cjeline, ova knjiga sadrži Evropske standarde za procjenu vrijednosti i njihovu primjenu u Dijelu I, zakonsku regulativu Evropske unije koja se odnosi na procjenu vrijednosti u Dijelu II i niz tehničkih dokumenata u Dijelu III.

Ovo sedmo izdanje Evropskih standarda za procjenu vrijednosti će zamijeniti prethodna izdanja počev od 1. juna 2012. godine.

Dio IA - Evropski standardi za procjenu vrijednosti

Neke od značajnijih promjena koje se odnose na EVS1 do EVS5 su navedene u nastavku.

Definicija „tržišne vrijednosti“ iz EVS1 je ostala ista kao što je bila u EVS 2009 i Direktivi o zahtjevima kapitala, s tim što se sada odnosi znatno šire na „sredstva“, umjesto na „imovinu“, a koristi se fraza „na dan procjene vrijednosti“, umjesto „datum procjene vrijednosti“, s obzirom da je ovo drugo izazivalo izvjesnu zabunu na međunarodnom planu. Ove promjene ne utiču na tumačenja imovine. Definicija „tržišne zakupnine“ se i dalje odnosi na „nekretninu“ jer tretira zakupninu u okviru prava zakupa. Utvrđene su i pojedine „prepostavke“ ili „posebne prepostavke“ do kojih bi se moglo doći pri formiranju mišljenja o tržišnoj vrijednosti, a potvrđuje se i da „vrijednost u slučaju prinudne prodaje“ ne predstavlja osnovu procjene

vrijednosti, mada ukoliko se identifikuju sva relevantna ograničenja, može se shvatiti kao procjena tržišne vrijednosti na osnovu posebnih pretpostavki, u navedenom ali ograničenom periodu prodaje imovine. Pojašnjenje pojma „najviše i najbolje iskorišćenosti“ je navedeno u opširnim komentarima, u kojima se objašnjava da je, u suštini, upotreba koja je dozvoljena na dan procjene vrijednosti ta koja pruža najveću vrijednost zasnovanu na realnim očekivanjima.

S obzirom da se pojam „fer vrijednosti“ koristi u dva posebna i različita konteksta, u EVS2 postoje i dvije posebne definicije ovog termina. „Opšta definicija“, koju bi trebalo koristiti kao osnovu kod procjene vrijednosti nekretnina između određenih učesnika u stvarnoj ili potencijalnoj transakciji, je postavljena kako bi se odrazila činjenica da rezultat često može biti vrijednost koja se razlikuje od tržišne vrijednosti imovine. Slijedi definicija „za potrebe knjigovodstva“, koja je posebno usvojena kao termin kod Međunarodnih standarda finansijskog izvještavanja - gdje, iako uz nešto slobodnije pretpostavke nego što je to slučaj kod punе definicije tržišne vrijednosti, kao rezultat mogu često da se pojave iste brojke kao i one koje se javljaju kod tržišne vrijednosti.

EVS3 sada zahtijeva da svi "kvalifikovani procjenitelji" i njihove reprezentativne stručne ili tehničke organizacije poštuju Etički kodeks i Kodeks ponašanja TEGoVA, kao što je predviđeno u Dijelu III ove knjige.

U EVS4 se razmatraju proceduralni koraci koje treba proći pri izradi izvještaja o procjeni vrijednosti. Ovdje su definisani i detaljni uslovi angažovanja procjenitelja koji moraju biti dogovoreni sa klijentom u pisanoj formi prije podnošenja bilo kakvog izvještaja o procjeni vrijednosti, uz naglasak da se radi o minimalnim uslovima. Osim koristi koju od toga ima procjenitelj, zbog jasnog i konciznog dokumenta koji je pripremljen i dogovoren prije obavljanja zadatka, ovaj novi zahtjev obezbjeđuje da klijent i njegovi stručni savjetnici znaju šta mogu da očekuju i da mogu da procijene da li je ono što su dobili u skladu sa njihovim željama i očekivanjima.

S obzirom da "Izvještaj o procjeni vrijednosti" mora na adekvatan način da izvijesti o svim pitanjima koja su utvrđena uslovima angažovanja procjenitelja, EVS5 navodi da bi ti uslovi trebalo da se bukvalno odraze u uvodnom dijelu izvještaja, i daje ostale zahtjeve, uključujući i opis metodologije koja se koristi pri procjeni vrijednosti i analize na osnovu koje se formira mišljenje o vrijednosti.

Dio IB - Primjena Evropskih procjena vrijednosti

EVS 2012 sadrže osam primjena procjene vrijednosti, tri više nego u prethodnom izdanju. Sve primjene koje su bile date u EVS 2009 su ili ažurirane ili zamijenjene, uz jasno definisan obim svake primjene.

Nove primjene se odnose na posebne kvalitete i vještine koje se očekuju od procjenitelja prilikom prekogranične procjene vrijednosti, pravila EU za procjenu vrijednosti hedž fondova, uključujući i fondove za nekretnine, kao i posebne izazove pri procjeni koji proizilaze iz Direktiva o energetskim performansama građevinskih objekata.

EVA6 - Prekogranična procjena vrijednosti

Temeljni ugovori EU i Direktiva o uslugama garantuju slobodu procjenitelja da pružaju usluge bilo gdje na teritoriji Evropske unije, ali ne navode nikakve detalje o posebnim vještinama i kvalitetima koji se očekuju od procjenitelja koji obavlaju posao van svoje matične zemlje. EVA6 donosi smjernice za procjenitelja koji obavlja procjenu vrijednosti na teritoriji države-članice koja nije njegova matična zemlja. Ona dopunjava Direktivu o uslugama tako što pokriva oblast iskustva, kompetencije i uslova izvještavanja koje je potrebno ispuniti prilikom vršenja prekogranične procjene vrijednosti. Ova primjena se odnosi na pitanja kvalifikacije, profesionalnog iskustva i poznavanja tržišta, uslova angažovanja, poštovanja lokalnih pravila, sukoba interesa, kao i na etička pitanja, osiguranje i izvještavanje.

EVA7 - Procjena vrijednosti u okviru Direktive o upravnicima alternativnih investicionih fondova

Kriza je dovela do značajnog pooštravanja nadzorne i regulatorne kontrole nad finansijskim tržištima i velikog pomjeranja te kontrole sa nacionalnog na nivo Unije. Jedan od ishoda je činjenica da se nova Direktiva o upravnicima alternativnih investicionih fondova odnosi, između ostalih, i na upravnike fondova za nekretnine, a sadrži i veoma detaljan član o procjeni. EVA7 sadrži osvrт na zahtjeve iz Direktive koji se odnose na nezavisnost procjenitelja, zahtjeve za profesionalnim registrovanjem, kriterijume koji se tiču procedura za pravilnu procjenu sredstava, stručne garancije koje procjenitelj mora da obezbijedi kako bi mogao efikasno da obavi funkciju procjene, kao i učestalost procjene vrijednosti.

EVA8 - Procjena vrijednosti i energetska efikasnost

Još jedna značajna oblast uticaja EU je djelovanje protiv globalnog zagrijavanja. S obzirom da na građevinske objekte otpada 40% emisije ugljenika u Evropskoj uniji, ne čudi što je EU donijela veoma rigoroznu zakonsku regulativu vezanu za energetske performanse građevinskih objekata. EVA8 donosi smjernice za sve aspekte Direktive o energetskim performansama građevinskih objekata koji su bitni za procjenu vrijednosti, uključujući i kako na najbolji način savjetovati klijente u kojoj mjeri je potrebno izvršiti renoviranje određenog objekta koji se procjenjuje, a da to bude dovoljno da se uskladi sa minimalnim zahtjevanim energetskim performansama objekta koje nalaže Direktiva, u slučaju „velikog renoviranja“. Dati su i dodatni savjeti kojima se pomaže u objektivnoj ocjeni u kojoj mjeri rangirane i

preporuke koje proizlaze iz sertifikata o energetskim performansama, koji Direktiva propisuje kao obavezan, utiču na izvještavanje procjenitelja o njegovom mišljenju o vrijednosti nekretnine.

Dio II: Opšta znanja o politici EU u vezi sa imovinom i procjenom vrijednosti

Ova verzija sadrži novi Dio II „Zakonodavstvo Evropske unije i procjena vrijednosti”, koji je odvojen od standarda i njihovih primjena, a koji procjeniteljima po prvi put daje sveobuhvatni pregled zakonodavstva EU koje se odnosi na imovinu, sa namjerom da pruži opštu podršku procjeniteljima u njihovom stručnom radu. Ovdje se objašnjava da, iako EU ne reguliše stambene odnose, imovinske zakone ili odnose između zakupodavca i zakupca, opšte ekonomске i socijalne odredbe direktno utiču na oblast imovine. Ovaj dio posebno pokazuje kako je tridesetogodišnji napor da se zaokruži unutrašnje tržište EU takođe doveo i do „stvaranja internog tržišta nekretnina”, gdje slobodan protok kapitala podržava slobodnu kupovinu i prodaju imovine na teritoriji cijele Unije, bez ikakvih prepreka, dok sloboda pružanja usluga sa ili bez osnivanja preduzeća obezbeđuje slobodan protok u okviru profesije procjene vrijednosti.

Posebne odredbe koje važe na unutrašnjem tržištu EU, a tiču se procjene vrijednosti imovine, sagledavaju se obuhvatajući i procjene vrijednosti imovine preduzeća i finansijskih institucija, kao i pravila o državnoj pomoći, uz pregled poreske regulative u unutrašnjem tržištu, uključujući i PDV i imovinu. Zatim slijedi pregled aspekata imovine i procjene vrijednosti u okviru politike zdravstvene zaštite, energetike, zaštite životne sredine u EU, uključujući i oblasti relevantne za imovinu i procjenu vrijednosti kao što su procjena uticaja na životnu sredinu i strategija za njenu zaštitu, zaštitu voda i obaveze koje postoje u odnosu na životnu sredinu, zagađenje zemljišta, zagađenje vazduha, azbest, biodiverzitet i očuvanje prirode. Takođe je dat i pregled Zajedničke poljoprivredne politike, s obzirom da su pristup i ograničenja vezana za plaćanja u okviru Zajedničke poljoprivredne politike relevantni, kako za vrijednost kapitala, tako i za najam odgovarajuće imovine.

Dio III: Tehnička dokumentacija

Ovaj dio se sastoji od 11 odvojenih poglavlja. Ovdje su obuhvaćeni kodeksi TEGoVA-e koji se odnose na etiku i ponašanje, kao i na mjerjenje razdaljine, površine i zapremine, zajedno sa kratkim pregledom TEGoVA-inih „Zahtjeva za minimumom obrazovanja” i „Šeme priznatog evropskog procjenitelja”. Takođe se navode i tri informativna dokumenta koja se odnose na održivost i procjenu vrijednosti, raspodjelu vrijednosti između zemljišta i građevinskih objekata i dodjeljivanje sertifikata procjeniteljima. Posljednja poglavila donose „Klasifikaciju tehničke dokumentacije TEGoVA”, ažurirani vodič za procjenitelje kroz „Rangiranje imovine i tržišta”, koji omogućava standardizovanu i objektivnu procjenu rizika vezanog za imovinu;

primjerak „Profila za kriterijume povezane sa rizicima pri procjeni vrijednosti“ Evropske hipotekarne federacije i, konačno, rječnik osnovnih pojmoveva.

Potreba za konciznošću onemogućava sveobuhvatan pregled ovih dokumenata, iako su specifičnosti navedene u „Kodeksu etike i ponašanja TEGoVA-e“, kao i u informativnom dokumentu koji se odnosi na „Održivost i procjenu vrijednosti“.

Kodeks etike i ponašanja TEGoVA-e

Uvjet kada se pažnja usmjeri na pitanja procjene vrijednosti u prvi plan dolaze pitanja u vezi sa etičkim ponašanjem procjenitelja. Kao odgovor na ove probleme TEGoVA je odobrila kodeks koji je potrebno da prihvate sva udruženja-članice kroz minimalne kriterijume za članstvo. Ovaj kodeks obuhvata ličnu odgovornost, korporativnu odgovornost, kao i odgovornost prema samoj profesiji. Osnovne vrijednosti koje su ugrađene u Kodeks obuhvataju pravednost, odgovarajuće profesionalno poštovanje prema drugima i poštovanje standarda, odgovornost i pouzdanost. Osnovni zahtjevi obuhvataju integritet pri radu, uz prepoznavanje ličnih interesa i održavanje kompetentnosti. Takvi profesionalni standardi sežu dalje od zakonskih propisa, podrazumijevajući ravnotežu između transparentnosti, otvorenosti, diskrecije prema klijentu, i spoljašnje komunikacije sa klijentima, svim zainteresovanim stranama i svakome prema kome treba pokazati profesionalan odnos po službenoj dužnosti. Ovi principi takođe naglašavaju potrebu za profesionalizmom, odgovornošću i posvećenošću klijentu.

Informativna dokumenta - održivost i procjena vrijednosti

Istovremeni pritisak ekonomije i javne politike doveo je do povećanja pažnje koja se posvećuje spektru pitanja koja se odnose na resurse, među kojima se mnoga bave i konceptom održivosti. Može se očekivati da i zakonska regulativa i situacija na tržištu učine pitanja efikasnosti i održivosti u oblasti životne sredine sve značajnijim za sve koji se bave nekretninama i gradnjom, pa samim tim, tamo gdje je to relevantno, i za procjenu vrijednosti. Informacije iz ovog poglavlja su opširne i sveobuhvatne, a odnose se na društvenu odgovornost preduzeća, upravljačke sisteme vezane za životnu sredinu, „zelene zgrade“, „zelene zakupe“ i „instrumente za rangiranje zelenih koncepata“. Održivost se razmatra uglavnom u odnosu na pitanja životne sredine koja se posebno ističu u današnjim raspravama, zajedno sa drugim praktičnim pitanjima prilagodljivosti i fleksibilnosti imovine, kao i prostor i prednosti koje joj omogućavaju da ostane korisna bez značajnijih promjena.

I konačno ...

Objavlјivanje EVS 2012 je kulminacija jednog poduhvata koji je započeo odmah pošto je objavljeno prethodno izdanje. Težnja ka izvrsnosti je pokrenula članove mnogih naših udruženja-članica, a naporan rad Odbora Evropskih standarda za procjenu vrijednosti je

rezultat povratnih informacija, komentara, upita i zahtjeva za dodatnim informacijama i smjernicama. Nadamo se da je proizvod tog rada postigao svoj cilj, a to je da omogući napredak profesije procjene vrijednosti širom Evrope, gdje procjene koje se rade u skladu sa ovim standardima obezbjeđuju postojan kvalitet na koji se može osloniti - odnosno, postaju zajednički reper za investitore, finansijski sektor, klijente i procjenitelje u svim djelovima Evropske unije, pa i šire.

TEGoVA duguje zahvalnost članovima Odbora Evropskih standarda za procjenu vrijednosti, kao i Majklu MekBrajenu, Gabrijeli Kuper i Fransoa Izneru iz sekretarijata TEGoVA-e, na njihovo ulozi u pisanju i objavlјivanju ove knjige. Iako on sam ne bi želeo da bude izdvojen od ostalih članova Odbora Evropskih standarda za procjenu vrijednosti, posebno se zahvaljujemo Džeremiju Mudiju na vremenu koje je odvojio da demonstrira svoju vještina pisanja, kao i da dâ najveći doprinos ovom tekstu i sa drugima podijeli svoje znanje.



**Džon Hoki
Predsjedavajući Odbora
Evropskih standarda za procjenu vrijednosti
Maj 2012. godine**