

EVROPSKI STANDARDI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

2016

OSMO IZDANJE



www.tegova.org

Osmo izdanje

ISBN 9789081906005

© TEGoVA

Izdavač:
Institut ovlašćenih procjenjivača Crne Gore (IOPCG)

Sadržaj

Predgovor	5
Uvod	7
DIO 1 - EVROPSKI STANDARDI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI I SMJERNICE	11
DIO 1A - EVROPSKI STANDARDI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI	13
EVS 1 Tržišna vrijednost.....	15
EVS 2 Osnove vrijednosti koje ne spadaju u tržišnu vrijednost	37
EVS 3 Kvalifikovani procjenjivač	45
EVS 4 Postupak procjene vrijednosti	55
EVS 5 Izvještavanje o procjeni vrijednosti	67
EVS 6 Automatizovani modeli procjene vrijednosti (AVM).....	79
DIO 1B -SMJERNICE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI	85
EVGN 1 Procjena vrijednosti u svrhu finansijskog izvještavanja.....	87
EVGN 2 Procjena vrijednosti u svrhu davanja zajma	101
EVGN 3 Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu sekuritizacije	115
EVGN 4 Procjena osigurane vrijednosti i štete	121
EVGN 5 Primjena investicione vrijednosti	141
EVGN 6 Prekogranična procjena vrijednosti	145
EVGN 7 Procjena vrijednosti nekretnine u kontekstu Direktive o upravnicima alternativnih investicionih fondova	149
EVGN 8 Procjena vrijednosti i energetska efikasnost	155
EVGN 9 Specifikacija komercijalnih zajmova EMF i TEGoVA	167
EVGN 10 Procjene vrijednosti: Usaglašenost sa EVS	183
EVGN 11 Upotreba statističkih alata od strane procjenjivača	187
DIO 2 - EVROPSKI KODEKSI	193
EC 1 Evropski Kodeks etičkog i profesionalnog ponašanja procjenjivača.....	195
EC 2 Evropski kodeks mjerenja.....	199

DIO 3 - ZAKONODAVSTVO EVROPSKE UNIJE I PROCJENA VRIJEDNOSTI	211
DIO 4 - TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	255
EVIP 1 Održivost i procjena vrijednosti.....	257
EVIP 2 Pouzdanost procjene vrijednosti i tržišni rizik.....	277
EVIP 3 Raspodijela vrijednosti između zemljišta i objekata.....	291
EVIP 4 Procjene vrijednosti i druga pitanja u svrhu redovnog oporezivanja imovine...	301
EVIP 5 Metodologija procjene vrijednosti.....	319
EVIP 6 Automatizovani modeli procjene vrijednosti (AVM).....	335
EVIP 7 Evropsko rangiranje imovine i tržišta: Vodič za procjenjivače.....	341
EVIP 8 Mjerenje fer vrijednosti u skladu sa MSFI 13.....	357
Pregled TEGoVA-inih minimalnih zahtjeva za obrazovanjem.....	363
Pregled TEGoVA-inih kvalifikacija: REV i TRV.....	365
Rječnik pojmova.....	367
Članovi odbora za evropsko standardizovanje procjene vrijednosti.....	375
Članice TEGoVA.....	377

Predgovor



Tokom četiri godine od posljednjeg izdanja Evropskih standarda za procjenu vrijednosti (EVS), evropljani su se suočili i sa ekonomskom i sa finansijskom krizom unutar Bankarske unije, Unije tržišta kapitala, kroz konsolidaciju unutrašnjeg tržišta i ekonomskog upravljanja EU. Ključni aspekt za profesiju procjenjivača je novi član o procjeni vrijednosti imovine propisan Direktivom o hipotekarnom kreditu. Ovim članom i relevantnim Recitalom se evropski standardi za procjenu vrijednosti uvode u evropsko zakonodavstvo kao međunarodno priznati standardi procjene vrijednosti koji sadrže principe visokog nivoa koji služe kao šablon za standarde procjene vrijednosti u državama članicama. Ovo je učinjeno u cilju priznavanja važnosti procjene i radi obezbjeđivanja finansijskog i imovinskog tržišta i radi zaštite potrošača.

Najvažniji jedinstveni događaj bila je akcija Evropske centralne banke usmjerena ka pružanju podrške bankama kako bi se izbjegla sistemska katastrofa. Ključan događaj je bila Revizija kvaliteta aktive ECB-a u 2014. godini, koja je omogućila procjenu stabilnost banaka u eurozoni. Njen alat za postizanje ovog cilja je Priručnik za analizu kvaliteta aktive, čiji član 5. se fokusira na Procjenu vrijednosti kolaterala i nekretnina i daje EVS-u primat nad svim drugim standardima za ažuriranje kolateralne vrijednosti imovine banaka prilikom sprovođenja analize kvaliteta aktive.

Evropske vlasti žele pouzdane standarde procjene vrijednosti širom Unije, što grupi udruženja TEGoVA nameće posebnu odgovornost u prilagođavanju EVS-a brzim mutacijama u bankarskom nadzoru u EU. Hipotekarna vrijednost je takav slučaj: EVS 2016 nastavlja da daje autoritativne smjernice o procjeni hipotekarne vrijednosti (MLV) i poboljšava ih detaljnom analizom i objašnjenjem ključnih pitanja i pristupa koje treba slijediti. Druga sistemska ključna ažuriranja su smjernice o procjeni vrijednosti imovine za svrhe sekuritizacije kao i smjernice o imovinskom i tržišnom rangiranju.

Zadovoljstvo mi je da dam predgovor ovom novom izdanju standarda koji sada predstavljaju važan alat za reforme koje su potrebne kako bi se finansijska tržišta i tržišta nekretnina postavila na solidnu osnovu u budućnosti.



Krzysztof Grzesik REV

Predsjedavajući odbora TEGoVA

Napomena izdavača: Tekst osmog izdanja EVS (EVS 2016) je dopunjen od strane IOPCG-a standardima EVS 6 i smjernicama EVGN 11 koji su umeđuvremenu usvojeni od strane TEGoVA na Generalnoj Skupštini u oktobru 2017. godine. Cilj nam je bio da korisnicima ovog izdanja EVS 2016 omogućimo da na jednom mjestu imaju sve standarde (EVS 1 – EVS 6) i smjernice (EVGN 1- EVGN 11) koji su usvojeni do dana njegovog štampanja. Stoga će se u ovoj knjizi EVS 2016 naći određene neusaglašenosti u tekstu uvodnog dijela EVS standarda, koji je ostavljen u svom izvornom izdanju, sa ovim novim sadržajem. Ove neusaglašenosti nisu od značaja za primjenu novodonešenih EVS 6 i EVGN 11.

Uvod

Okvir i sadržaj EVS 2016, osmog izdanja Evropskih standarda za procjenu vrijednosti obilježeni su priznavanjem, obimnim konsultacijama i povratnim informacijama.

Povratne informacije od širokog broja zainteresovanih strana potvrdile su da EVS treba da ostanu jasno fokusirani na nekretnine, pruže dodatne smjernice i tehničke informacije kako bi se zadovoljile raznolike potrebe 63 udruženja-članice TEGoVA-e (TMA) i nastavio fokus na principe visokog nivoa.

U ostvarivanju ovih ciljeva, ova publikacija prati pravac prethodnih izdanja koja su zasnovana na postojećim i budućim evropskim propisima, prepoznajući da je zakonodavstvo EU izvor sve veće količine lokalnih zakona o imovini koji podupiru procjenu vrijednosti. Međutim, propisi Unije mogu pretpostaviti ishode koji nisu uvijek evidentni na tržištu. Energetska efikasnost je takav primjer. EVS pomaže u podizanju svijesti procjenjivača o pitanjima energetske efikasnosti i instrumentima EU kao što je sertifikat o energetskom učinku i njegove preporuke za poboljšanja, ali istovremeno podržava naučnu i profesionalnu obavezu procjenjivača da procijeni energetsku efikasnost na osnovu činjenice da vrijednosti moraju biti odraz provjerljive tržišne realnosti.

EVS 2016 obezbjeđuje usklađene evropske standarde, smjernice i tehničke informacije za upotrebu u svim sektorima evropske profesije procjene vrijednosti. Korporativno upravljanje i etička razmatranja su ugrađeni u standarde, potvrđujući time, na primjer, da procjenu izrađenu u skladu sa ovim standardima potpisuje profesionalac čije iskustvo, kvalifikacije, marljivost i etičko ponašanje odgovaraju uputstvima.

Dio 1 - Evropski standardi za procjenu vrijednosti i Smjernice

EVS i dalje sadrže pet standarda. Svi su preciznije definisani i poboljšani u odnosu na one objavljene u 2012. godini. Na primjer:

- EVS 1, Tržišna vrijednost, proširen je tako da uključuje definiciju tržišne zakupnine, izvedenu iz i u skladu sa definicijom tržišne vrijednosti.
- EVS 2, Osnove procjene vrijednosti, osim tržišne vrijednosti, sada obuhvataju komentar koji se odnosi na hipotekarnu vrijednost (MLV), koji objašnjava konceptualni pristup procjeni vrijednosti pri riziku kako bi se upravljalo izloženošću kreditnih institucija riziku, uzimajući u obzir posebne bezbjednosne zahtjeve.

- EVS 3, Kvalifikovani procjenjivač, proširuje uslove koji utvrđuju da procjenjivač ne samo da treba da bude kompetentan da postupa, već i da treba da se smatra takvim, i da je nezavisan, bez ikakvih neotkrivenih potencijalnih sukoba interesa koji su stvarni ili mogući i predvidljivi u trenutku prihvatanja uputstava.
- EVS 4, Postupak procjene vrijednosti, uključuje i dopunjuje smjernice objavljene u maju 2013. vezano za uslove angažovanja.
- EVS 5, Izvještavanje o procjeni vrijednosti, navodi Uredbu o bonitetnim zahtjevima Evropske unije br. 575/2013 koja definiše i tržišnu i hipotekarnu vrijednost, u skladu sa definicijama utvrđenim u EVS-u i takođe sadrži komentare o situacijama u kojima se traže mišljenja o "vrijednosti na duži rok".

Smjernice (ranije zvane Primjene) su nastavak Standarda. One su poboljšane kako bi se pružila detaljna analiza i objašnjenje ključnih pitanja i pristupa koje treba slijediti. Na primjer, EVGN 4, Procjena osigurane vrijednosti i štete je proširena i sadrži ažurirani informativni dokument koji se odnosi na osiguranu štetu objavljen u maju 2013. godine.

Postoje dvije nove teme koje pokrivaju Smjernice:

- EVGN 9, Specifikacija komercijalnih zajmova EMF i TEGoVA - Ova specifikacija je prvobitno objavljena u oktobru 2014. godine, dizajnirana za procjenjivače koji obezbjeđuju procjene za osigurano kreditiranje zajmodavcima koji su članovi Evropske hipotekarne federacije (EMF).
- EVGN 10, Procjene vrijednosti: Usaglašenost sa EVS – Ove Smjernice pružaju razjašnjenje o procjenama koje su usklađene sa EVS i objašnjavaju glavne razloge zbog kojih procjena ne mora da bude usaglašena ili bi mogla da odstupa od uslova TEGoVA.

Dio 2 - Evropski kodeksi

Obezbijedena su dva ažurirana i proširena kodeksa, a to su Evropski kodeks ponašanja i etike procjenjivača i Evropski kodeks mjerenja.

Dio 3: Zakonodavstvo Evropske unije i procjena imovine

Uveden u izdanju iz 2012. godine, kompletan odjeljak je posvećen zakonodavstvu EU koje ima uticaj na nepokretnosti i procjenu vrijednosti, sa mnogim ažuriranjima kako bi se uzeo u obzir napredak koji je EU postigla posljednjih godina u politici vezanoj za nekretnine. Na osnovu komentara dobijenih od 2012. godine, ovaj odjeljak je od posebne važnosti za akademike, istraživače, državne službenike i savjetnike koji su uključeni u aspekt politike nekretnina EU.

Dio 4: Tehnička dokumentacija

Dio 4 (između ostalog) obuhvata i osam informativnih dokumenata. Nove teme uključuju procjenu vrijednosti za svrhe redovnog poreza na imovinu, automatske modele procjene vrijednosti (AVM) i metodologiju procjene vrijednosti. Ostali dokumenti su ažurirani i osvježeni.

Zaključak

EVS obezbjeđuje minimalne standarde koje udruženja-članice TEGoVA-e (TMA) moraju usvojiti u svojim standardima, dopunjavajući dodatno uslove predviđene zakonom, propisima ili opšte prihvaćenom praksom u okviru određene države. Nacionalna izloženost evropskim standardima za procjenu vrijednosti omogućila je standardima objavljenim od strane udruženja-članica TEGoVA-e da sve više reflektuju evropske standarde za procjenu vrijednosti.

Reference u ovoj publikaciji na procjenjivača (jedinina) takođe se odnose na procjenjivače (množina) i preduzeća koja se bave procjenom vrijednosti. Upućivanje na njega ili njegov je rodno neutralno, tako da ga treba smatrati istim kao i nju ili njeno.

EVS 2016 stupa na snagu od 1. juna 2016. godine.

Publikacija je omogućena zahvaljujući značajnoj podršci, vremenu i stručnosti visoko cijenjenih pojedinaca koji rade u mnogim zemljama širom Evrope. Ja sam zahvalan mnogima, ali posebno članovima Odbora za Evropske standarde za procjenu vrijednosti na njihovoj dvogodišnjoj posvećenosti svojoj dužnosti, kao i članovima odbora TEGoVA-u i sekretarijatu TEGoVA-e.



Džon Hoki
Urednik
Maj 2016. godine

