



Uticaj COVID-19 na procene

Globalne informacije za RICS regulisane članove

09. septembra 2020

1. Uvod

Situacija u vezi sa COVID-19 se brzo menja, s novim vladinim, regulatornim i tržišnim zahtevima koji se pojavljuju svakodnevno, a ponekad i svakog sata na međunarodnom, nacionalnom, regionalnom, a ponekad i na lokalnom nivou. Ovo će se redovno ažurirati kako bi odražavalo tekuće savete, a svaka verzija će biti i datumski obeležena. Savetujemo vam da pogledate najnoviju digitalnu verziju kako biste bili sigurni da ostajete u toku. RICS je takođe dao dodatne smernice kako bi obradio specifična pitanja i nadležnosti tokom tekuće zdravstvene krize. Njih treba pročitati i pridržavati se gde god je to prikladno pored ovog globalnog pregleda. U ovom dokumentu izraz „RICS regulisani članovi“ se kolektivno odnosi kako na pojedinačne registrovane članove profesije, tako i na firme koje su registrovane kod RICS-a radi regulacije.

Članovi koje reguliše RICS imaju profesionalnu dužnost da budu u toku sa najnovijim vladinim i regulatornim zahtevima u pripadajućim jurisdikcijama i na lokalnom nivou. RICS ne može da prihvati odgovornost za propust regulisanog člana da se pridržava zakonskih ili drugih regulatornih zahteva koji utiču na proceniteljsku praksu.

Regulisani članovi i druge zainteresovane strane treba da osiguraju da su upoznati sa **RICS upozorenjem proceniteljskoj praksi - Coronavirus - 09. septembar 2020**, koje uključuje sledeće informacije o inspekcijama, ispitivanjima i proceni:

‘Sva ograničenja u informacijama i / ili mogućnosti inspekcije moraju biti jasna, dogovorena sa klijentom i jasno navedena u izveštaju. Svi uslovi angažovanja koji su pogodjeni ovim ograničenjima moraju se izmeniti kako bi se to potvrdilo. Ovi zahtevi se takođe primenjuju na sve pretpostavke koje su napravljene u proceni kao posledica ograničenog pristupa i / ili ograničenih informacija neophodnih za procenu. Ako regulisani član smatra da procenu nije moguće izvršiti zbog ovih ograničenja, instrukciju o angažovanju treba odbiti.’

Svim članovima koje reguliše RICS i ostalim relevantnim zainteresovanim stranama savetuje se da zauzmu odgovoran pristup proceni, inspekcijama i istraživanjima koji daje prioritet bezbednosti šire javnosti i onih koji rade procene. Detaljniji pregled inspekcije i istraživanja za procenu, iz ugla COVID-19 i u okviru RICS standarda, sadržan je u odeljcima 2 i 3. O RICS globalnim smernicama za inspekciju uopštenije i drugim pitanjima vezanim za COVID-19 u izgrađenom i prirodnom okruženju može se naći na

RICS website. (<https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/coronavirus-and-rics-events/guidance-for-professionals/>)

Saveti lokalne i nacionalne vlade i javnih zdravstvenih organa o svim pitanjima koja se direktno ili indirektno odnose na procenu imaju prednost nad savetima koje daje RICS.

2. Inspekcije

U svakom trenutku se moraju poštovati najnovija vladina, regulatorna i politika javnog zdravlja.

Inspekcije i istraživanja mogu imati različite oblike, uključujući, ali ne ograničavajući se na:

- potpuni pregled unutrašnjosti svih osim nepristupačnih delova, bez testiranja instalacija
- inspekcija unutrašnjosti sa određenim nivoom ograničenja pristupa
- obod lokacije ili inspekcija „drive-by“
- inspekcija koja je inače van lokacije ili nepokretnosti
- “desk top” mišljenje formirano koristeći, na primer, digitalno mapiranje, zapise, planove i druge podatke.

Potrebno je voditi računa prilikom vršenja inspekcije prostorija u bilo kom obliku, uključujući razmatranje prevoza do nepokretnosti, ko će biti prisutan na lokaciji i bilo koja povezana zdravstvena i bezbednosna pitanja u slučaju da bez prisustva drugih obavljate inspekciju na lokaciji. Na nekim tržištima i jurisdikcijama procenitelji odlučuju da ne vrše pregled unutrašnjosti bilo koje nekretnine koja je na bilo koji način zauzeta ili naseljena zbog rizika kojima su izloženi oni koji obavljaju inspekciju i rizika za javnost. Dodatni detalji o inspekciji i istraživanju za procenu vrednosti su navedeni ispod i u odeljku 3. Takođe se pozovite na RICS inspeksijski protokoli i COVID-19. (<https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/coronavirus-and-rics-events/guidance-for-professionals/beyond-covid-19-reopening-guides/>)

U nedostatku neposredne inspekcije na licu mesta, procenitelj može imati pristup dovoljno informacija da nastavi sa procenom vrednosti, pod uslovom da se usvoji jedna ili više razumnih pretpostavki koje se tiču relevantnih pitanja, na primer stanja nekretnine. Informacije od klijenata, trećih lica i prethodne interne evidencije mogu pomoći tamo gde su inspekcija i istraživanja ograničeni. To uključuje, ali nije ograničeno na, osnove iz projekta, prethodne izveštaje i merenja, fotografske zapise, video snimke, razne detalje, urbanističko planiranje i druge zapise. Oni mogu biti korisni kao podrška bilo kojem obliku prethodno navedenih primera inspekcije, ali svaka situacija zahteva prosudjivanje. Ako treba izvršiti procenu koristeći ograničene informacije, to se mora ugovoriti sa klijentom u uslovima angažovanja, sa detaljima koji su navedeni u izveštaju o proceni.

Potrebno je preduzeti razumnu analizu kako bi se potkrepile pružene i pribavljene informacije, uz odgovarajući profesionalni skepticizam. Članovi se podstiču da potraže, pregledaju i na odgovarajući

način verifikuju „desk top“ informacije i podatke kojima će se podržati tačnost procene, posebno tamo gde je inspekcija na licu mesta zabranjena ili ograničena.

Ograničenja u prirodi i obimu rada procenitelja, uključujući bilo koja ograničenja prilikom inspekcije, treba da budu navedena i dogovorena u uslovima angažovanja (delokrug rada) i jasno navedena u izveštaju.

Neki procenitelji odabiraju da rade procene koje podležu odloženoj inspekciji i merenju, ako je tako zahtevano. U tom slučaju neophodna je saglasnost klijenta i izjava o ograničenjima izveštavanja o procenjenoj vrednosti. Ovo je prikladno samo za svrhe procene za koje je takav pristup razuman.

Izostanak inspekcije zbog restrikcija usled COVID-19 ne dovodi automatski do potrebe za izjavom o materijalnoj nesigurnosti procenjene vrednosti (videti odeljak 5), što je u svakom pojedinačnom slučaju odluka procenitelja (Red Book Globalni standardi VPS 3. 2.2 (o)).

U nekim okolnostima procenitelji mogu zaključiti da nisu u stanju da formiraju mišljenje o vrednosti na osnovu prikupljenih i pruženih informacija - u tom slučaju bi trebalo da odbiju instrukciju za procenu nakon odgovarajuće diskusije sa svojim klijentom. Konačnu odluku o ovome donosi procenitelj, a ne strana koja daje instrukcije.

Procenitelji bi trebali pažljivo razmotriti svoju odgovornost u skladu sa bilo kojom dobijenom instrukcijom, uključujući i da li na odgovornost utiču neka ograničenja, restrikcije ili pretpostavke. Neki procenitelji se odlučuju da ograniče svoju odgovornost tamo gde pružaju uslugu pod restrikcijama. Pogledajte odeljak 7 za informacije o osiguranju od profesionalne odgovornosti i ograničenju odgovornosti.

3 Inspekcija, istraživanje i RICS globalni standardi za procenu

3.1 Procena bez inspekcije ili sa ograničenjima prilikom inspekcije

Iako procena bez inspekcije određenog fizičkog sredstva može predstavljati odstupanje od uobičajene prakse procene u odnosu na određenu klasu imovine i za svrhu zbog koje se vrši procena, u trenutnom kontekstu to nije odstupanje od RICS procena – Uslovi Globalnih standarda (Red Book Global Standards). Ono što čini odstupanje je opisano u PS 1.6.

Iako se „inspekcije i istraživanja uvek moraju sprovoditi u onoj meri koja je potrebna da bi se proizvela procena koja je profesionalno adekvatna svojoj svrsi“ (VPS 2.1), RICS prepoznaje da se okolnosti u pojedinačnim slučajevima veoma razlikuju i da će se pojaviti različite potrebe. VPS 2.1 nastavlja:

„Bilo koja ograničenja ili restrikcije prilikom vršenja inspekcije, ispitivanja i analiza za potrebe izrade procene moraju biti identifikovana i evidentirana u uslovima angažovanja (VPS 1.3.2 (i)) i u izveštaju (VPS 3.2.2 (g))“.

Stoga, restrikcije su moguće. Red Book Global Standards dodaje da:

„Osim u okolnostima opisanim u odeljku, „Reprocena bez ponovne inspekcije “[u VPS 2.2] ... procenitelji se podsećaju da dobrovoljno odustajanje od *inspekcije* ili ispitivanja fizičke imovine može doneti neprihvatljiv stepen rizika u proceni koju daju,“(VPS 2.1.3).“

Ovde je naglasak na “može” – ali nije isključeno.

Odustajanje od inspekcije u trenutnim okolnostima (koje mogu u velikoj meri varirati između lokalnih i nacionalnih jurisdikcija i lokalnih prilika u skladu sa fazom do koje je pandemija možda stigla i uvedenim merama prevencije ili zatvaranja), gotovo bez izuzetka, nije dobrovoljno, jer RICS Upozorenje o proceniteljskoj praksi od 9. septembra 2020. jasno ukazuje:

„... inspekcija nepokretnosti može biti teška bilo zbog internih procedura firme, ograničenja koja je nametnula vlada ili nespremnosti korisnika prostora da odobre pristup.“

U sadašnjem kontekstu, sve smernice i ograničenja koja je izdalo nadležno telo u jurisdikcijama u vezi sa COVID-19 mogu se smatrati „merodavnim zahtevima“ (PS 1.4), bez obzira da li su oni ili nisu još uvek ugrađeni u zakon ili propis. Ovo pojačava činjenicu da će procena izvršena u ovim okolnostima bez inspekcije i dalje biti u potpunosti u skladu sa zahtevima Red Book Globalnih standarda.

3.2 Informacije o inspekciji dobijene od trećih lica

Kada se inspekcija ne može sprovesti ili je na neki drugi način ograničena, veći fokus može se staviti na informacije ili podatke dobijene od trećih lica. Red Book Global Standardi VPS 2.1.8 jasno navode da:

„... procenitelj treba da razmotri da li su informacije verodostojne i da li se na njih može osloniti bez negativnog uticaja na verodostojnost mišljenja o proceni. U tom slučaju, zadatak vršenja procene može da se nastavi. Značajni ulazni podaci koje dobija procenitelj (na primer, od menadžera ili vlasnika nekretnine) koji materijalno utiču na ishod procene, ali oko kojih se kod procenitelja javlja element sumnje, zahtevaće prosudjivanje, istragu i / ili potkrepljivanje, zavisno od slučaja. U slučajevima kada verodostojnost ili pouzdanost dostavljenih informacija ne može biti podržana, takve informacije ne bi trebalo koristiti. ‘

Takođe je važno biti upozoren na stav u vezi sa zaštitom podataka sadržanim u tim informacijama. RICS smernice “Komparativi u proceni nepokretnosti” navode da u mnogim slučajevima:

‘... dokaze će pružiti treće strane kao što su vlasnici, stanari ili korisnici sličnih nekretnina ili njihovi agenti. Mogu se pojaviti pitanja komercijalne poverljivosti ili zakonske zaštite podataka, što može značiti da izvori i podaci ne mogu biti potvrđeni, ali to ne bi trebalo da onemogući upotrebu podataka u donošenju mišljenja o vrednosti, pod uslovom da se mogu poštovati pitanja poverljivosti. Procenitelji moraju biti svesni bilo kog lokalnog zakonodavstva o zaštiti podataka ili poverljivosti koji se može primeniti u njihovoj nadležnosti i ponašati se u skladu s tim. Na primer, možda će biti potrebno dobiti dozvolu za upotrebu podataka o uporedivim transakcijama, posebno ako će se to objaviti u izveštaju ili koristiti u sudskim postupcima. ‘

Oslanjanje na informacije dobijene od trećih lica je navedeno u odeljku 7 dole.

4 Obezbeđivanje usklađenosti sa RICS standardima

Ako se iz razloga koji se odnose na COVID-19 inspekcija ne može izvršiti a u drugačijim okolnostima bi bila moguća, procenitelj ili firma moraju učiniti sledeće.

Potrebno je da budete uvereni da je nastavljanje izvršavanja instrukcije ispravan potez, ili da se može prihvatiti „pod određenim uslovima, na primer da procena neće biti objavljena ili obelodanjena trećim licima“ (VPS 1.3.2 (j)).

- Osigurajte da je priroda ograničenja usluge (tj. oslobađanje od vršenja inspekcije) jasno naznačena u uslovima angažovanja (VPS 1.3.2 (j)) i u izveštaju (VPS 3.2.2 (g)), i da su sve pretpostavke napravljene kao posledica ograničenja takođe izričito navedene (VPS 4.8 Pretpostavke i VPS 4.9 Posebne pretpostavke). Jasno razumevanje obima posla je od suštinske važnosti za pitanja rizika, odgovornosti i osiguranja (kao što je detaljno opisano u VPS 1.3 i VPS 3.2), pa je stoga posebno važno da se uslovi angažovanja izričito dogovore sa klijentom. RICS smernice o Riziku, odgovornosti i osiguranju u radu na proceni vrednosti (2. izdanje, januar 2018.), obrađuju ove tačke u odeljku 6.6 - iako je specifično za Ujedinjeno Kraljevstvo, može pružiti određenu pomoć onima koji rade u jurisdikcijama izvan UK.
- Vodite odgovarajuću evidenciju o obrazloženju za izuzeće od inspekcije (VPS 2.1 i VPS 2.3) potkrepljene procenom rizika za ispravnost procene. Evidencija će se razlikovati u zavisnosti od pojedinačnih okolnosti, ali bi trebalo da bude prikladna i sažeta.

Nije moguće imati standardni tekst u uslovima angažovanja koji pokriva sve situacije, jer će tržišta, sektori tržišta i pojedine klase nekretnina biti pogodjeni na različite načine. Inspekcija se ne može isključiti u svakom slučaju, osim ako vladin savet ne kaže da je to stav. Međutim, u slučajevima kada sve strane prepoznaju i saglase se da je inspekcija neprimerena ili ograničena na određeni datum, biće dovoljna formulacija slična ovom: “ kao što je dogovoreno, uskladjivanje sa trenutnim državnim / jurisdikcionim zahtevima i / ili smernicama koje se odnose na pandemiju COVID-19 zabranjuje ili ograničava inspekciju”. Ono što je važno je da se navedu sve posledične pretpostavke i, zavisno od konteksta jurisdikcije u kojoj procenitelj radi, navedu sva priznata i dogovorena ograničenja od odgovornosti (npr. u vezi sa onim što se moglo otkriti samo tokom inspekcije).

Kada svrha procene ima veće implikacije na rizik i odgovornost, kao što je obezbeđivanje pozajmica, procenitelj ili firma će možda morati biti oprezniji oko prihvatanja uputstva ako inspekcija nije moguća, posebno u vezi sa rizikom i odgovornošću.

5 Materijalna nesigurnost procene

Što je trenutni uticaj COVID-19 ozbiljniji na pojedinačnim tržištima i što su posledice nepredvidljivije, veća je verovatnoća da će možda biti potrebno izjaviti materijalnu nesigurnost. U svim slučajevima, i

dalje treba poštovati principe i smernice utvrđene u Red Book Globalnim standardima. U tu svrhu, pandemija se može smatrati „prirodnim događajem“ ili njegovim ekvivalentom (VPGA 10).

Prilikom razmatranja stepena nesigurnosti na određeni datum procene kada se procena radi tržišnim (komparativnim pristupom), treba pažljivo uzeti u obzir nivo aktivnosti na relevantnom tržištu i postojanje i stepen pouzdanosti nedavnih ili vremenski adekvatnih dokaza . Za više informacija pogledajte RICS smernicu Uporedni dokazi u proceni nekretnina.

Na datum objavljivanja, tekuće okolnosti povezane sa globalnom pandemijom COVID-19 i njenim posledicama navode neke RICS regulisane članove da u neke od svojih izveštaja i saveta uključuju izjave o „materijalnoj nesigurnosti procenjene vrednosti“. To ne znači da ti članovi trenutno ne mogu da procenjuju - procena vrednosti u ovim okolnostima pruža ključnu funkciju za podršku tržištima i zainteresovanim stranama. Međutim, „ako se klijentu ne bi skrenula pažnja na materijalnu nesigurnost on bi stvorio utisak da se mišljenju procenitelja može pripisati veća težina nego što bi bilo opravdano, pa bi izveštaj bio zavaravajući“ (VPS 3.2.2 (o)). Ove odluke treba donositi od slučaja do slučaja.

U brzo menjajućoj globalnoj situaciji, RICS regulisani članovi moraju biti oprezni na okolnosti na datum procene. Sledeća formulacija koja je preuzeta iz RICS Upozorenja o proceniteljskoj praksi od 9. septembra može se koristiti kao objašnjenje za šire razmatranje tržišnih uslova i, kada je to prikladno, proglasiti materijalnu nesigurnost procene. Tekst u zagradama treba izbrisati prema potrebi da li se prijavljuje materijalna nesigurnost, s navedenim relevantnim sektorima i nekretninama.

’Objašnjenje tržišnih uslova: Novi koronavirus (COVID-19)

Izbijanje COVID-19, koje je Svetska zdravstvena organizacija proglasila 11. marta 2020. godine „Globalnom pandemijom“, uticalo je i nastavlja da utiče na mnoge aspekte svakodnevnog života i globalne ekonomije - s tim što su neka tržišta nekretnina imala niži nivo transakcionih aktivnosti i likvidnosti. Mnoge zemlje su sprovodile ograničenja putovanja i „zaključavanja“su se primenjivala u različitom stepenu. Iako su u nekim slučajevima sada ukinuta ograničenja, lokalne zabrane kretanja mogu se i dalje primenjivati po potrebi i moguća je pojava značajnih daljih izbijanja ili „drugog talasa“.

Pandemija i mere preduzete za suzbijanje COVID-19 i dalje utiču na ekonomije i tržišta nekretnina na globalnom nivou. Ipak, na datum procene neka tržišta nekretnina su ponovo počela da funkcionišu, sa obimom transakcija i drugim relevantnim dokazima vraćaju se na nivoe na kojima postoji adekvatna količina tržišnih dokaza na kojima se zasnivaju mišljenja o vrednosti. Shodno tome, a i da bi se izbegla zabuna, naša procena ne izveštava da je podložna ’materijalnoj nesigurnosti procene’ kako je definisano u VPS 3 i VPGA 10 RICS Globalni standardi, [osim kako je navedeno u nastavku.

Materijalna nesigurnost procene

Što se tiče (x sektora) na datum procene i dalje se suočavamo sa nizom okolnosti bez presedana uzrokovanim COVID-19 i odsustvom relevantnih / dovoljnih tržišnih dokaza na kojima bismo mogli da zasnivamo svoje prosudjivanje. Prema tome, za našu procenu (x nekretnine) se izveštava da je podložna

„materijalnoj nesigurnosti procene“ kako je navedeno u VPS 3 i VPGA 10 RICS Globalni standardi. Shodno tome, u pogledu ove manje sigurnosti procene- i, našoj proceni bi trebalo pridodati veći stepen opreza nego što bi to bio uobičajen slučaj.]

Da bi se izbegla zabuna [ova objašnjenja, uključujući izjavu o „materijalnoj nesigurnosti procene“, ne znače da se na procene ne može osloniti. Umesto toga,] ova objašnjenja su data da bi se obezbedila transparentnost i pružio dalji uvid u tržišni kontekst pod kojim je pripremljeno mišljenje o vrednosti. Uvažavajući potencijal da se tržišni uslovi brzo menjaju kao odgovor na promene u kontroli ili buduće širenje COVID-19, ističemo važnost datuma procene. '

Red Book Globalni standardi definišu materijalnu nesigurnost kao „ stepen nesigurnosti u proceni koji spada van bilo kakvih parametara koji se obično mogu očekivati i prihvatiti“ (VPS 3.2.2 (o)). Takođe objašnjava okolnosti materijalne nesigurnosti koje pomažu procesu procene (sa dodatnim smernicama u VPGA 10), ali odluka da se to izjavi ostaje na nezavisnom procenitelju. “

Iako konačna odluka o materijalnoj nesigurnosti uvek ostaje na procenitelju, radi unapređenja transparentnosti i doslednosti, RICS je uspostavio Forum lidera materijalne nesigurnosti, gde se mogu naći terminologije i izlazni podaci <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/rics-material-valuation-uncertainty-leaders-forum-uk/> . Izlazni podaci foruma odnose se samo na Ujedinjeno Kraljevstvo, ali kontekst, kriterijumi i uslovi mogu biti korisni i u drugim jurisdikcijama.

6 Posebne instrukcije za procenu vrednosti, uključujući posebne-specijalne pretpostavke

6.1 Posebne instrukcije za procenu

Interesne grupe su obavestile RICS da neki zajmodavci, investitori, institucije i druge strane koje daju instrukcije proceniteljima zahtevaju posebne-specijalne pretpostavke ili neku drugu promenu u instrukcijama za procenu da bi razmotrili COVID-19. Na primer, RICS je primio brojne izveštaje u vezi sa proceniteljima kojima se obraćaju kako bi obezbedili „pisma o ažuriranju tržišta“ ili „pisma o uvažavanju“ za one procene koje su izvršene pre izbijanja COVID-19 ili tokom pandemije COVID-19 i posledičnih perioda. Procenitelji bi trebali biti izuzetno oprezni u pružanju bilo kakvih takvih pisama. Neophodno je da se za rad pribave formalna uputstva, uključujući saglasnost o obimu, izvoru i prirodi informacija na koje se treba osloniti prilikom ažuriranja procene u skladu sa Red Book Globalnim standardima.

Procenitelji ne bi trebalo da budu pod pritiskom da se slože sa nerealnim pretpostavkama ili posebnim-specijalnim pretpostavkama ili da izveštajem procene daju bilo koji savet kojim će se ignorisati efekti COVID-19 ako bi to bilo nerazumno. Angažovanje sa zainteresovanim stranama tokom krize dovelo je do nekih anegdotalnih izveštaja o nerazumevanju razlike između tržišne vrednosti nekretnine (VPS 4.4) i investicione vrednosti ili vrednosti za određenog vlasnika ili korisnika (VPS 4.6). Dijalog sa klijentom može biti posebno važan prilikom dogovaranja uslova angažovanja kako bi se osiguralo da svrha i osnova vrednosti (VPS 1.3.2 (f) i (g)) u potpunosti odgovaraju potrebama klijenta i da se postavljaju samo razumne i relevantne pretpostavke ili specijalne pretpostavke (VPS 1.3.2 (k)). Naročito kada se zahteva

procena tržišne vrednosti i o njoj izveštava, procenitelji će se nužno oslanjati na svoje profesionalno znanje i stručnost prilikom iznošenja svog pristupa i obrazloženja (VPS 3.2.2 (I)).

Primeri posebnih instrukcija uključuju procenu nekretnine na dogovoreni datum pre krize. Vremenski period između pandemije koju je SZO proglasila 11. marta i tekućeg datuma trebalo bi da se odrazi u kontekstu svrhe procene kada se razmatra da li je prikladno koristiti ovu pretpostavku. Kada god su zahtevane takve instrukcije i određene pretpostavke, treba ih pažljivo razmotriti u svetlu sveukupne svrhe i osnova procene, dogovoriti i dokumentovati sa klijentom i u skladu s tim izveštavati. Od značaja je da se integritet procene, posebno kada se izveštava o tržišnoj vrednosti, ne naruši nerazumnim ili neodrživim pretpostavkama.

Red Book Globalni Standardi VPS 3. 2.2 (f) podstav 2. jasno navodi da:

„Ako je došlo do značajnih promena u tržišnim uslovima ili u okolnostima nepokretnosti, sredstva ili portfolija koji se procenjuju, između datuma procene (kada je datum procene raniji od datuma izveštaja) i datuma izveštaja, procenitelj treba da skrene pažnju na to. Takođe može biti razborito da procenitelj skrene pažnju klijentu na činjenicu da se vrednosti vremenom menjaju i procena data na određeni datum možda neće biti validna za neki raniji ili kasniji datum ‘.

Moraju se poštovati svi regulatorni i drugi zahtevi za izveštavanje u vezi datuma procene i okolnosti vezane za to.

6.2 Pretpostavke i posebne-specijalne pretpostavke

Reference u vezi pretpostavki u procenama i posebne-specijalne pretpostavke date su u VPS 4.8 i VPS 4.9, a takođe su definisane u Red Book Globalni rečnik. Naredni tekst nije zamišljen kao iscrpna replika i neophodno je da se poštuju Red Book Globalni standardi kada se donose odluke o pretpostavkama.

VPS 1.3.2 (k) (čita se uz VPS 4.8 i VPS 4.9) navodi „pretpostavke su stvari koje je razumno prihvatiti kao činjenicu u kontekstu zadatka procene bez posebne istrage ili verifikacije“ i „Posebna-specijalna pretpostavka je pretpostavka koja pretpostavlja činjenice koje se razlikuju od stvarnih činjenica koje postoje na datum procene ili koje tipični učesnik na tržištu ne bi razmatrao u transakciji na datum procene “. Dalje se dodaje „Trebalo usvojiti samo pretpostavke i posebne-specijalne pretpostavke koje su razumne i relevantne s obzirom na svrhu za koju se zahteva procena“.

VPS 3.2.2 (i) navodi:

„Sve pretpostavke i sve posebne-specijalne pretpostavke moraju biti u celosti navedene u izveštaju, zajedno sa svim rezervama koje mogu biti potrebne i izjavom da su dogovorene sa klijentom. I zaključak i rezime procene (ako je uključen) treba izričito da sadrže sve posebne-specijalne pretpostavke koje su napravljene da bi se došlo do procenjenog iznosa. ‘

Detaljni saveti i zahtevi u vezi sa posebne-specijalnim pretpostavkama uključeni su u VPS 4.9. Treba napomenuti da kada je dogovorena osnova tržišna vrednost:

„Usvajanje nekih posebnih-specijalnih pretpostavki može usloviti [ali ne i potpuno kompromitovati] primenu tržišne vrednosti. ... Često su posebno prikladni kada je klijent zajmodavac i koriste se posebne-specijalne pretpostavke da bi se ilustrovao potencijalni efekat promenjenih okolnosti na vrednost nekretnine kao kolateral “(VPS 4.9.7).

VPS 4.10 refers to valuations reflecting an actual or anticipated market constraint. It states at VPS 4.10.3 that:

‘If an inherent constraint exists at the valuation date, it is normally possible to assess its impact on value. The constraint should be identified in the terms of engagement, and it should be made clear that the valuation will be provided on this basis. It may also be appropriate to provide an alternative valuation on the special assumption that the constraint did not exist at the valuation date in order to demonstrate its impact.’

VPS 4.10 odnosi se na procene koje odražavaju stvarno ili očekivano tržišno ograničenje. U VPS 4.10.3 stoji:

‘Ako na datum procene postoji inherentno ograničenje, obično je moguće proceniti njegov uticaj na vrednost. Ograničenje treba identifikovati u uslovima angažovanja i mora biti jasno naznačeno da će procena biti data na osnovu toga. Takođe bi moglo biti prikladno pružiti alternativnu procenu pod posebnom-specijalnom pretpostavkom da ograničenje nije postojalo na datum procene kako bi se pokazao njegov uticaj. “

7 Osiguranje od profesionalne odgovornosti, ograničavanje odgovornosti i oslanjanje trećih lica

Pre preduzimanja bilo kakvog rada na proceni tokom tekuće pandemije COVID-19 i posledičnog perioda, proceniteljima se savetuje da osiguraju da:

- imaju odgovarajući nivo osiguranja od profesionalne odgovornosti
- su pokriveni za određeni posao koji se preduzima
- imaju dogovorene uslove oko odgovornosti - uključujući ograničenje odgovornosti tamo gde je to potrebno
- su se dogovorili oko oslanjanja bilo kojih trećih lica na informacije uključene u izveštaj o proceni i samu procenjenu vrednosti
- su upoznati i komuniciraju sa svojim klijentima u vezi sa bilo kojim podacima na koje se mogu osloniti prilikom izrade procene dobijenim od trećih lica

- pročitali su, razumeli i sledili sve relevantne savete vlade, javnih zdravstvenih institucija i RICS-a koji se odnose na krizu COVID-19 i druge relevantne propise, standarde i zakone, posebno one koji su relevantni za njihovu jurisdikciju, a u nekim slučajevima i lokalno.

RICS regulisani članovi treba da održavaju dijalog sa svojim osiguravačima i pravnim savetnicima kada nisu sigurni da su pokriveni osiguranjem ili pravni položaj. Dodatni detalji su uključeni u RICS smernicama Rizik, odgovornost i osiguranje u radu na proceni vrednosti, koje, iako se odnose na Ujedinjeno Kraljevstvo, mogu poslužiti kao korisna polazna osnova za one koji se bave procenom u drugim jurisdikcijama.