



Objavljeno 13. 1. 2015. u 06:40 u kategoriji JUTARNJI LIST, D&D, [TRŽIŠTE](#)
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DRASTIČNO POSKUPLJUJE?

Sudski vještaci i procjenitelji ukazuju na nedostatke i moguće probleme

Novi Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina produljit će cijeli postupak procjene, a dok se prikupe svi potrebni podaci i provede procjena popraćena obrazloženjem na 70 stranica, i to u nekoliko primjeraka, jednostavna procjena za banke, koja je do sada koštala 1500 kuna mogla bi poskupjeti na četiri do pet tisuća kuna, komentira nam jedan sudski vještak prijedlog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine. Taj je zakon do prošlog tjedna bio u javnoj raspravi, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja u veljači ga planira uputiti u Vladu i nakon toga u hitnu saborsku proceduru, a na snagu bi trebao stupiti sredinom godine.

Uredba pa zakon

Još tijekom javne rasprave članovi Hrvatskog društva sudskih vještaka iznijeli su niz primjedbi na prijedlog zakona te ih 2. siječnja uputili Ministarstvu. Prije svega, istaknuli su kako razlog za donošenje Zakona po hitnom postupku nije opravdan jer je na snazi Uredba i Pravilnik o metodama procjene nekretnina, ali i jer se u

postupku razrezivanja poreza na nekretnine ne primjenjuje kao osnovica “tržišna vrijednost nekretnine”, nego administrativno utvrđena “jedinствена vrijednost”, koju službenik Porezne uprave može samostalno utvrditi.

U sažetku, koji su pripremili temeljem pristiglih primjedbi, navode se europski i međunarodni standardi za koje smatraju da bi se trebali implementirati u zakon, što bi im omogućilo rad i na tržištima ostalih zemalja koje su prihvatile te standarde. Najviše prigovora odnosi se na mogući sukob interesa, nejasno propisane uvjete i načine obavljanja procjena te obrazovanja procjenitelja, a ističe se i potreba uvođenja etičkog kodeksa i jedinstvenog cjenika. Sudski vještaci i procjenitelji istaknuli su i da je nužno uvesti registar, odnosno bazu podataka, kao važan preduvjet primjene Zakona.

Protuustavne odredbe

I mr.sc. Melita Bestvina, predsjednica HDSV-a, kaže da postoji realna šansa poskupljenja procjena te naglašava kako je velik problem to što nije izrađen jasno definiran cjenik kao i u Njemačkoj, od koje preuzimamo propise, nego je dopušteno da banke same procijene koliko će platiti onome tko procjenjuje za njih. – Kako bi se to spriječilo, Ministarstvo mora štiti procjenitelje te propisati pravila i regulativu s čvrstim cjenikom, što je pitanje uređenosti sustava. Nije isto procjenjuje li se garsonijera, velik stan ili, pak, lanac trgovina u cijeloj Hrvatskoj.



Procjenitelji upozoravaju da će postupak procjene puno dulje trajati nego do sada jer će biti opsežniji

Ljudi misle da je lako, ali to je vrlo složen posao u kojem si odgovoran za svaku procjenu. Ona je važna za imovinu pojedinca zbog poreza, kada se podiže kredit, kada je nekretnina u vlasništvu tvrtke – kaže Melita Bestvina. Odvjetnici su također ukazali na jednu protuustavnu odredbu i nekoliko kontradiktornih odredbi, ali i na mogući sukob interesa jer, smatraju, ne mogu službenici uprave pripremati zbirke podataka s cijenama po kojima će se procjenjivati nekretnine i za potrebe gradova te pritom ti isti gradovi isplaćivati oštećene stranke kojima se izvlašćuje dio ili cijelo zemljište ili nekretnina.

To, ističu odvjetnici, mora raditi struka pa se u interesu društvene zajednice mora učiniti sve da se osigura ta neovisnost i nepristranost, da ne bude “kadija te tuži i kadija te sudi”. – Stoga ima dosta prijevora u gledanju na neovisnost i nepristranost osoba koje će određivati vrijednosti građevinskih zemljišta unutar gradova, a i ostalih nekretnina na području gradova i naselja u Hrvatskoj. U interesu društvene zajednice moramo učiniti sve da se osigura ta neovisnost i nepristranost, da ne bude ‘kadija te tuži i kadija ti sudi’ – ističe Melita Bestvina. U sažetku HDSV-a se navodi nedostatak definiranja stručnog osposobljavanja i javnog nadzora.

Potrebni jasni kriteriji

- Mišljenje je naših članova da bi najvažnije zadaće Zakona o procjenama vrijednosti nekretnina trebale biti propisivanje uvjeta i načina obavljanja procjena vrijednosti nekretnina, definiranje stručne osposobljenosti osobe koja procjenjuje, uvjeti za dobivanje licence za procjenitelje i vještaka za procjene nekretnina, nadzor nad ispunjenjem ovih propisanih kriterija te davanje akreditacije udrugama procjenitelja, iako mislimo da bi trebala biti jedna obvezna udruga koja će pratiti rad vještaka i procjenitelja te provoditi edukacije, licenciranje i stalno stručno usavršavanje.

Primjerice, u Sloveniji je to jedna jedina tvrtka koja se za to registrirala i odbila državnu akreditaciju i provodi edukacije, stalno stručno usavršavanje i nadzor. Smatramo da treba jasno utvrditi kriterije za izdavanje, produljenje i oduzimanje licence, a i za ispit potreban za stjecanje zvanja licenciranog procjenitelja prema programu koji donosi struka. Treba propisati i obvezan sadržaj programa za stalno stručno usavršavanje – navodi se.

Dodaje se kako se u prijedlogu zakona govori o stručnom osposobljavanju, a ne kaže tko će provoditi stručno osposobljavanje, u kojem razdoblju, tko će ispitivati... Sve to, naglašavaju sudski vještaci, ne odgovara europskom, odnosno TEGoVA minimalnim zahtjevima za edukaciju procjenitelja nekretnina.

Nacionalni standardi

- Smatramo da ni pravilnici, ni uredbe ne mogu zamijeniti standarde za procjenu nekretnina. Zna se točno što standard mora sadržavati. Standard nam govori što da radimo, ne kako da radimo. Na pitanje kako da radimo, odgovor je: učimo stalnom edukacijom. Osim toga, u samom uvodu se navodi da se zakon donosi u povodu EU direktive o hipotekarnim stambenim kreditima, a ustvari direktiva ne forsira nikakav zakon, nego traži donošenje nacionalnih standarda za procjenu vrijednosti nekretnina koji će se oslanjati na međunarodno prepoznate standard (IVS, EVS ili RICS), pri čemu je Europska središnja banka sklonija primjeni EVS-a – navodi se.

‘Najvažnija je nepristranost povjerenstava koja će određivati vrijednosti unutar gradova’

Također se napominje kako je HDSV u postupku učlanjenja u TEGoVA-u, a riječ je o udruzi koja se naziva The European Group of Valuers Associations. Ona predstavlja procjeniteljsku profesiju diljem Europe sa 60 udruga članica iz 32 zemlje te određuje europske standarde procjenjivanja: EVS – “the Blue Book”, čije je sedmo izdanje objavljeno 2012., kako bi se osigurali profesionalni standardi u procjeni nekretnina.

S obzirom na to da je na snagu stupila Direktiva 2014/17/EU (poznata i kao Direktiva o hipotekarnim kreditima), koja se odnosi na “pouzdanost standarde za procjenjivanje stambenih nekretnina” na području davanja hipoteka, TEGoVA-i su “važni načini na koje će se odredbe te direktive implementirati u nacionalno zakonodavstvo”.

Zahtjevi Direktive

“Budući da će procjenitelji u ovoj zemlji koristiti EVS standarde te da će ih hipotekarni vjerovnici iz ove i drugih država članica tražiti, smatramo da su EVS standardi bolje prilagođeni zahtjevima Direktive od međunarodnih ili britanskih standarda, i to iz nekoliko razloga. Prvi, europski standardi procjenjivanja odnose se samo i specifično na procjenu nekretnina, ne uzimajući u obzir proširene

zahtjeve knjigovodstva i financijskih instrumenata ili zahtjeve koji se odnose na postrojenja i strojeve ili nematerijalna sredstva.

Drugi, EVS standardi su osjetljiviji na rizik, a posebno su im u žarištu relevantni aspekti direktiva EU o bankarstvu (Direktiva o kapitalnim zahtjevima itd.) i popratne posebne smjernice za korisnike o ocjenjivanju tržišta i o kriterijima procjene vrijednosti koji se odnose na rizik. I treći, samo EVS standardi nude preciznu i sveobuhvatnu aplikaciju za procjenu u svrhu kreditiranja te standard za vrijednost hipotekarnog kredita (što je važno za neke vjerovnike i neka tržišta). Smatramo da bi implementacija ovih navedenih standarda, uz propisano i obvezno uvođenje zbirke kupoprodajnih cijena, plan približnih vrijednosti, pod nadzorom Procjeniteljskih povjerenstava sastavljenim isključivo od vještaka i procjenitelja radi izbjegavanja sukoba interesa, uz uspostavu informacijskog sustava dostupnog vještacima mogli omogućiti kvalitetno procjenjivanje vrijednosti u Hrvatskoj, a primjena Zakona trebala bi početi tek po uspostavi baze podataka s cijenama nekretnina za cijelu Hrvatsku”, zaključuje se u sažetku Hrvatskog društva sudskih vještaka.