



Reagiranje HDSViP-a na prezentaciju o prihodovnoj metodi MGIPU

Nastavno na seminar MGIPU-a o procjeni vrijednosti nekretnina održanom u listopadu 2017., specifično na prezentaciju o prihodovnoj metodi, HDSVIP želi upozoriti stručnu i širu javnost na niz netočnosti i dezinformacija, proizašlih iz temeljnog nepoznavanja ekonomije, financija te međunarodnih i europskih valuacijskih standarda.

Ovdje navodimo samo neke:

1. **U prezentaciji se brkaju metode procjene i financijski pokazatelji** i pritom se koriste krivi termini (npr. net value, umjesto net present value)
2. **Brkaju se metode procjene i osnovice vrijednosti**, pa se navodi da je DCF "investicijska metoda", što je nonsens. Prema međunarodnim i europskim standardima, postoje investicijska osnovica vrijednosti, a DCF je metoda kojom se može dobiti i tržišna i investicijska vrijednost, ovisno o tome kako biramo parametre.
3. **Navodi se da se DCF metoda temelji na prihodima i stopama prinosa s tržišta kapitala**, što je točno u slučaju procjene vrijednosti vrijednosnih papira, ali ne i kod nekretnina. DCF metoda je generalno primjenjiva na gotovo sve vrste imovine: poduzeća, nekretnine, pokretnine, vrijednosnice, itd. Prinosi s tržišta kapitala se koriste u procjeni vrijednosnih papira i poduzeća koja kotiraju na burzi, ali ne i kod nekretnina.
4. **Navodi se da je prihodovna metoda primjerena za nekretnine koje CIJELE služe stvaranju prihoda**, što nije ni točno ni logično. Ako većinski dio nekretnine služi generiranju prihoda, onda je prihodovni pristup primjeren.
5. Navodi se da je prihodovna metoda primjerena za "nekretnine javne namjene koje su trajno podložne javnoj namjeni", što je **nelogično i netočno**.
6. Posebno želimo naglasiti da autori Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, ujedno i autori ove prezentacije, izričito zabranjuju ekspertno definirane vrijednosti parametara i traže da sve bude utemeljeno na podacima, a **u ovoj prezentaciji doslovce navode paušalne vrijednosti troškova gospodarenja bez navođenja izvora**. Nadalje, potpuno je besmisleno koristiti ovakve paušalne vrijednosti troškova za sve vrste nekretnina, u svim mogućim stanjima i za cijelo područje RH.
7. **Navodi se da je u određenim situacijama dozvoljena primjena rezidualne metoda, iako to nema uporišta ni u sada važećem zakonu ni u pravilniku**. Pri tome se, uza svu terminološku zbrku koju je donijela regulativa, ponovo izmišljaju termini koji ne postoje u stručnoj teoriji ni praksi (npr. ekstrakcijski postupak). Nadalje, nejasno je što predavač misli pod "rezidualnom metodom", ali ono što je opisano sigurno ne odgovara stručnoj teoriji i praksi, a to je da se rezidualnom metodom procjenjuju zemljišta koja će se koristiti za građevine koje generiraju prihod.

S obzirom da se ovakvim nestručnim, čak i ignoratskim, predavanjima šire dezinformacije te se daju nekonzistentne i zbunjujuće upute procjeniteljima i ostalima uključenim u procjenu vrijednosti nekretnina, te se čak neprimjereno i grubo raspravlja s procjeniteljima koji se „usuđuju“ kritizirati brojne upute od ljudi nestručnih u procjenjivanju koji sami odabiru članove procjeniteljskih i povjerenstava (i nižih i Visokog) bez zakonom utvrđenih kriterija za članstvo u tim tijelima - **HDSVIP još jednom upozorava na pravni rizik, nesigurnost, ekonomske troškove te nemoguću situaciju u kojoj se nalaze sudski vještaci i procjenitelji**.

HDSViP