



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA
I PROCJENITELJA

CROATIAN ASSOCIATION OF COURT
EXPERT WITNESSES AND VALUERS



PROBLEMATIKA UTJECAJA STRUKE NA PROPISE O PROCJENAMA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA I VAŽNOST PROCJENITELJSKE PRAKSE KAO JAMSTVA KVALITETNIH PROCJENA

mr. sc. Melita Bestvina, dipl. ing. građ.,

REV (Recognized European Valuer),

stalni sudski vještak i procjenitelj

predsjednica Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP)

Zagreb, Croatia

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja udruga je osnovana prije 38 godina (1980. g.) u cilju okupljanja sudskih vještaka i procjenitelja svih struka. Danas smo najveća i najrelevantnija udruga ove vrste u Republici Hrvatskoj sa 1500 članova, uz još dvije udruge sa 80 i 40 članova. Po podacima Ministarstva pravosuđa RH na sudovima RH je registrirano 3300 sudskih vještaka i procjenitelja.

Značajan dio vještaka (oko 1600) nije član niti jedne udruge.

Članovi smo EuroExperta - najvećeg udruženja sudskih vještaka i TEGoVE (The European Group of Valuers Association).



Od III. Kongresa sudskih vještaka koji smo organizirali u rujnu 2013. g., i nakon V. Kongresa 2015. g. do danas u rujnu 2017. g. promijenio se samo naš naziv: dodali smo u travnju 2014. g. „i procjenitelja“ jer je termin *procjenitelj za nekretnine* posebno uveden (uz sudskog vještaka za procjenu nekretnina) u novim propisima o procjeni vrijednosti nekretnina donesenim 2014. g. (Uredba i Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnina, te najnoviji Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina iz srpnja 2015. g.), iako su od osamdesetih godina do danas procjene bile sastavni dio djelatnosti vještaka građevinske i arhitektonske struke, odnosno geodetske, agronomske, šumarske struke i ostalih struka.



Prijedlog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN) rezultat je naših nastojanja koja smo poduzimali od 2005.g. nakon velike Konferencije na kojoj se okupilo čak 520 sudionika iz cijele države i iz susjedne Slovenije. Od tada sve do 2013.g. smo pokušavali da se obvezno usvoje Europski standardi vrednovanja nekretnina, no taj naš stav nije želio prihvatiti naš bivši član zaposlen tada u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, već je tvrdio da Direktiva 2014/17/EU o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine obvezuje zemlje članice na reguliranje ovog područja na pod-zakonskoj ili zakonskoj razini, umjesto da države članice osiguravaju razvijanje pouzdanih standarda vrednovanja stambenih nekretnina za potrebe hipotekarnih kredita u svojoj državi.

U ovoj direktivi nema smjernica za ostale nekretnine, poslovne nekretnine, zemljišta. U Njemačkoj za procjene nekretnina koje banke rade za potrebe zalogu u postupku kreditiranja postoji poseban propis, dakle ni bankarske institucije u Njemačkoj, a ni u Hrvatskoj nemaju nikakve veze sa ovakvim Zakonom o procjeni tržišne vrijednosti za nekretnine koje se procjenjuju za neke druge potrebe-
Članak 26. Direktive od 4.02.2014. izričajem preporučuje metode vrednovanja koje su razvile EU stručne udruge ovlaštenih procjenitelja nekretnina: IVS, Tegova i RICS, a koje se baziraju na preporukama i standardima, pravilima struke, ekonomskim pokazateljima i prvenstveno na stručnosti, etičnosti i neovisnosti ovlaštenog procjenitelja.



Direktiva stoga preporučuje se da procjenitelji zadovoljavaju određene zahtjeve u pogledu stručnosti. Doneseni Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ne definira nužne uvjete stručnosti i načina provjere stručnosti procjenitelja, pa je prijedlog Zakona a u tom dijelu protivan preporukama EU glede osiguranju primjerenog vrednovanja.

Značajne razlike u reguliranju prava EU i Republike Hrvatske, a koje se odnose na osobe ovlaštenih procjenitelja jesu:

1. U EU standardi određuju obvezu dokazivanja stručnih znanja i dugogodišnjeg relevantnog iskustva kroz individualnu provjeru znanja kod imenovanja, te stručno usavršavanje i kontinuirano praćenje rada ovlaštenih procjenitelja od strane struke. Hrvatski propisi ne propisuju nikakve stručne uvjete za imenovanje procjenitelja niti obvezu njihovog kontinuiranog stručnog usavršavanja.

2. U EU sankcije zbog nestručnog i nečasnog procjenjivanja regulira samo tržište. Ukoliko se utvrdi da se ovlaštenu procjenitelj ne pridržava kodeksa etičkog ponašanja određene stručne komore/grupacije on će gubiti posao, jer će se vrlo brzo proćuti da mu procjene nisu pouzdane ili će, u slučaju prijavljene štete, izaći pred sud časti sačinjen od vrhunskih stručnjaka komore/grupacije određen članice . Ocjenu njegovog rada će donijeti najstručniji ljudi iz oblasti procjenjivanja unutar stručne komore/grupacije. Vrlo je vjerojatno da nitko u EU nakon dugotrajnog i mukotrpnog stjecanja certifikata temeljem velikog broja načinjenih procjena neće olako riskirati da ostane bez stećenog ovlaštenja.

Nadzor i sankcije propisani ZPVN-om obuhvaćaju uglavnom kontrolu metodologije izrade procjene i korištenja Pravilnikom propisanih obrazaca za procjenjivanje.

Odredbe ZPVN-a o sankcijama dvojbene su jer iz njih nije razvidno koja službena osoba Ministarstva može provoditi nadzor nad ovlaštenim procjeniteljima i koja stručna znanja i iskustvo u procjenjivanju nekretnina ta osoba mora imati, te nisu propisani uvjeti za stručnu osposobljenost osoba koje obavljaju nadzor procjena.

Imenovanog stalnog sudskog vještaka/procjenitelja *razriješit će predsjednik odgovarajućeg županijskog odnosno trgovačkog suda: ako nesavjesno ili neuredno obavlja povjerene mu poslove vještačenja/procjenjivanja* (članak 13. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima). Predsjednik županijskog suda koji imenuje procjenitelje može ih razriješiti, a Ministar graditeljstva i prostornog uređenja može im zabraniti rad u razdoblju od 3 mjeseca do godine dana (članak 66.st. 3 ZPVN-a)!!!

U tom smislu postoji pravna dvojba oko tijela nadležnih za provođenju sankcija prema procjeniteljima: može li Ministar graditeljstva i prostornog uređenja izreći mjeru zabrane obavljanja djelatnosti osobi procjenitelja koju je za obavljanje te djelatnosti imenovalo pravosudno tijelo temeljem Zakona o sudovima i Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima koji nije uopće usklađen sa ZPVN ?

Najviše smo ukazivali na problem da se upravna tijela županija, grada Zagreba i velikih gradova određuju za pripremu stručnih i administrativno tehničkih poslova za potrebe povjerenstva, ali to nije prihvaćeno pa sada službenici bez licence procjenitelja ili vještaka verificiraju podatke za unos podataka i formiranje zbirke podataka o realiziranim kupoprodajama!

Zakon ne definira nužne uvjete stručnosti i načina provjere stručnosti procjenitelja, pa je u tom dijelu protivan preporukama EU glede osiguranju primjerenog vrednovanja IVS, Tegova i RICS, a koje se baziraju na preporukama i standardima, pravilima struke, ekonomskim pokazateljima i prvenstveno na stručnosti, etičnosti i neovisnosti ovlaštenog procjenitelja.

Problematika eNekretnina - baze podataka

Baza podataka u Hrvatskoj (E Nekretnine) je djelomično formirana samo za neke vrste nekretnina nakon stupanja na snagu ZPVN-a kojim se propisuje i sankcionira njeno obvezujuće korištenje.

Baza podataka se formira od kupoprodajnih ugovora koji se sa svrhom podmirenja porezne obveze, prijavljuju u Poreznu upravu. Ugovori nisu verificirani od stručnih procjenitelja/procjeniteljskog tijela i stoga često sadrže kupoprodajne cijene koje su rezultat spekulativnih radnji sa svrhom umanjavanja vrijednosti zbog izbjegavanja obveze plaćanja poreza.

Postojeća baza podataka nije nimalo realna jer se u Poreznu upravu prijavljuju umanjene vrijednosti nekretnina obzirom na značajan porez na promet nekretnina od 4% što je preveliko za ovako malo tržište nekretnina (Njemačka ima 3% poreza na promet nekretnina).

Osim što su nedostatne, **baze podataka nisu odgovarajuće određene da bi bile primjenljive, jer statistički podatak sadrži nepoznanicu kojom treba odrediti rezultat vrednovanja.**

Naime, za izračun vrijednosti poredbenom metodom, vještaku/procjenitelju su na raspolaganju (neki) podaci o provedenim kupoprodajama. Ukoliko je predmet

procjene nekretnina koja se sastoji od zgrade i zemljišta, nejasni su sljedeći detalji:

- koje su geometrijske karakteristike prodane zgrade,
- kakva je razina uređenja,
- kolika je vrijednost zemljišta u odnosu na cijelu nekretninu.

Članak 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina određuje korištenje ove baze, no kupoprodajni ugovori ne odražavaju pravo stanje tržišta jer poznato je kako se stavljaju manje cijene radi plaćanja poreza na promet nekretnina. Iz njih nije poznat niz podataka: godina gradnje, legalnost, stupanj uređenosti i opremljenosti, građevinska vrijednost, vrsta i način održavanja, godina i vrsta radova obuhvaćenih mogućom adaptacijom, nema položajnih obilježja (blzina urb. centra, škole, vrtića, javnog prijevoza, orijentacija prema strani svijeta, buka i onečišćenje), toplinska izolacija. Stoga nije moguće koristiti ove podatke, pa je upitna opravdanost i zakonitost upotrebe ovakvih nepotpunih i nepouzdatih podataka u bilo kojoj metodi procjene bez kvalitetne obrade - no naše primjedbe nisu uvažene.

Veliki je nedostatak baze podataka E nekretnine nedovoljno poznavanje katastarskog operata i katastarskih podataka od strane osoba koje vrše unos podataka i osoba koje taj unos verificiraju. Unositelji podataka o kupoprodajama ne razlikuju pojam zgradne i katastarske čestice. Oznake kupoprodaja stanova/apartmana, kuća i poslovnih prostora u bazi, koje u katastru i zemljišniku nose oznaku Z ili ZGR na katastarskoj podlozi E nekretnina su grafički označene na potpuno krivoj lokaciji

Problem koji smo uočili je da najvećem broju slučajeva većina transakcija uopće nije dobrovoljna: znatan broj provedenih kupoprodaja ostvaren je u sudskim i upravnim postupcima u kojima se rješavaju ovrhe ili izvlaštenja, a to nije nikako dobrovoljna transakcija kao podloga za utvrđivanje tržišne vrijednost. Osim toga brojni gradovi i županije nude zemljišta u svojim poduzetničkim ili poslovnim zonama po 1€ ili par € uz uvjet zapošljavanja određenog broja osoba, sudjelovanje u uređenje prometne infrastrukture što nitko ne uračunava koliko nakon tih ispunjenja uvjeta košta stvarno to zemljište, već se takva cijena uredni uračunava u prosjek što je apsolutno neprihvatljivo i dovodi do krivog prosjeka realiziranih vrijednosti kupoprodajnih cijena.

Baza E nekretnine ne sadrži podatke o ugovorima o najmu koji su nužni za procjenjivanje nekretnina prihodovnom metodom. Ugovori o najmu spadaju najčešće u kategoriju poslovne tajne i potpuno je nemoguće, osim manjeg broja manjih poslovnih prostora koje iznajmljuju jedinice lokalne samouprave, dobiti podatke o najmu poslovnih objekata/ prostora.

Situacija u Njemačkoj: Baza podataka kupoprodajnih cijena u Saveznoj Republici Njemačkoj se počela formirati 1954 godine. Prvo povjerenstvo je osnovano 1960 godine. Stoga je jasno kako nas se nije slušalo da se baza mora pažljivo pripremati, a ne samo preuzeti od Porezne uprave pri Ministarstvu financija.

Posljedice loše baze podataka:

Sada je, dakle, cijena koju nekretnina postiže na hrvatskom tržištu niža nego u ostalim zemljama bližeg i daljeg okruženja. **Svaki će stranac stoga nekretninu kupiti ovdje za nižu cijenu nego što bi ekvivalentna nekretnina imala u njegovoj zemlji.**

Uvrstivši takvu cijenu u bazu podataka daljnjih statistika, cijene će eksponencijalno padati, dok će domicilno stanovništvo imati sve manju kupovnu moć i sve rjeđe će sudjelovati u dobrovoljnim transakcijama tj. u kupnji nekretnina za svoje potrebe. HDSViP predlaže: **U RH je osnovno da se formira stručno mjesto za stvaranje baze podataka (sigurno ne informatička tvrtka)** koje će prije upisa u bazu verificirati stručni odbor procjenitelja sa iskustvom u procjenama od najmanje 20 godina. Verificirani (prihvaćeni ili odbačeni podaci o realiziranim vrijednostima nekretnina) moraju se stručno, statistički obraditi i evaluirati po županijama, gradovima, četvrtima radi lakše pretrage nas koji trebamo te podatke. Ministarstvo mora objaviti podatke o etalonskoj vrijednosti m² za standardne tipove objekta (samostojeća kuća, objekti u nizu, višetažne st. zgrade) sa strukturom građenja u kojoj su uključeni troškovi vodnog doprinosa, projekta, i dr. davanja koje propisuje država. (nekada je ove podatke objavljivao IGH), te sva izvješća navedena u ZPVN.

Neusklađenost s Ustavom i drugim zakonima

Problem protuustavnih odredbi: Zakon procjeni vrijednosti nekretnina sadrži dva oprečna pojma tržišne vrijednosti nekretnine:

a/ tržišnu vrijednost nekretnine za potrebe postupaka izvlaštenja koja se određuje prema čl. 50. st. 1. toč. 1., u vezi s čl. 4. st. 1. toč. 43. Zakona, odnosno prema cijenama u vrijeme donošenja rješenja, a prema stanju nekretnine prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja (tržišna vrijednost po **načelu prethodnog učinka**)

b/ tržišnu vrijednost nekretnine za potrebe svih ostalih postupaka i procjena prema pojmu tržišne vrijednosti iz čl. 4. st. 1. toč. 41. Zakona kao iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima (tržišna vrijednost **bez primjene načela prethodnog učinka**).

Međutim, vremenski odmak između dana kakvoće i dana vrednovanja može iznositi i nekoliko desetljeća, što znači da će postojati znatno odstupanje između svojstava koje je nekretnina imala u vrijeme na koje se odnosi dan kakvoće, u odnosu na dan kada se vrši procjena nekretnine (dan vrednovanja).

Drugim riječima, u gore navedenim slučajevima nekretnina sa svojstvima koje je imala u vrijeme na koje se odnosi dan kakvoće više ne postoji, dakle, radi se o nekoj izmišljenoj fiktivnoj nekretnini koja je predmet procjene u postupku izvlaštenja.

Prema članku 50. istog Zakona na vrijednost nekretnine utječe „uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine“ te „životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći se uporabnim svojstvima nekretnine“, pri čemu je uporabno svojstvo nekretnine određeno člankom 4. stavkom 1. točkom 43. kao „stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja... (načelo prethodnog učinka)“. Osim što se ove odredbe međusobno isključuju, procjena nekretnine *sada* prema njezinoj kakvoći *nekada* nije niti moguća: vrijednost određena prema cijenama u vrijeme donošenja rješenja u upravnom postupku izvlaštenja *sada*, a prema stanju nekretnine kakva je bila *nekada* - prije promjene prostorno-planskih uvjeta, prema kojima se *sada* izvlašćuje, nije tržišna vrijednost. Dakle, niti jedan prodavatelj kada prodaje svoju nekretninu na tržištu istu ne prodaje primjenjujući metodu prethodnog učinka, jer načelo prethodnog učinka isključuje i predstavlja potpunu negaciju tržišnih uvjeta, a koje i sam Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina poznaje i sadrži u odredbi čl. 4. st.1. toč. 41. Zakona.

Zaključno, niti rezultat takve procjene neće biti tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje, već fiktivna, administrativnom metodom propisanom zakonom utvrđena vrijednost neke nepostojeće nekretnine pa su i odredbe čl. 50. st. 1. te čl. 4. st. 1. toč. 43. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u izravnoj suprotnosti sa čl. 50. st. 1. Ustava Republike Hrvatske, odnosno Ustavom zajamčenim pravom izvlašteniku na naknadu tržišne vrijednosti za nekretninu koja se izvlašćuje.

Znači preuzimanje načela prethodnog učinka u hrvatski pravni sustav i u onom obliku u kojem to predviđa njemački zakon (a kamoli u ovom obliku kako je to učinjeno Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade) **bilo bi moguće pod pretpostavkom da je prethodno izmijenjen i Ustav Republike Hrvatske** na način da je Ustavom, umjesto prava na tržišnu naknadu, određeno pravo izvlaštenika na pravičnu naknadu za nekretnine koje su predmet izvlaštenja. Ako i hrvatski Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, kao i Zakon o izvlaštenju njemačke pokrajine Sjeverna Rajna-Vestfalija određuju pravo izvlaštenika na naknadu vrijednosti po načelu tzv. prethodnog učinka, dok istovremeno Ustav Republike Hrvatske propisuje pravo izvlaštenika na tržišnu naknadu, a Ustav Savezne Republike Njemačke na pravičnu naknadu, tada je nesporno da jedan od ta dva zakona nije usklađen sa ustavom svoje zemlje.

Prema zaključcima pravne struke to je, nažalost, hrvatski Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, kao i hrvatski Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade.

Slijepo inzistiranje na primjeni metodologija procjene tržišne vrijednosti nekretnina na rigidan način za prisilne postupke poput izvlaštenja uzrokuje znatno usporavanje postupaka izvlaštenja i snažan otpor izvlaštenika i drugih sudionika u postupku (voditelja postupaka izvlaštenja pri UDU, predstavnika Ministarstva pravosuđa prilikom žalbi).

Neispunjenje odredbi ZPVN-a od strane MGIPU

Ostaje pitanje kako će MGIPU samo sebe kazniti ako nisu po gradovima i županijama osnovana procjeniteljska povjerenstva? Tko će odgovarati za krivo unošenje podataka po čl.6 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - zar ono koji nisu struke procjenitelja pa ne razumiju niti što to unose kao podatke, te za sve navedeno po tom članku? Iz čl.7,8 je vidljiva nepodnošljiva i ujedno zastrašujuća lakoća i neznanje pisaca propisa koji govore o paralelnom stvaranju baze (u hodu), a odredbe zakona pisane u budućem vremenu realizacije je nezapamćena improvizacija zapravo vrlo ozbiljnog posla u dosadašnjem donošenju propisa.

-Gdje su objavljene na stranicama MGIP-u evidentirane približne vrijednosti zemljišta po st.8-11 članka 8?

-Gdje su stručne analize i izvješća o tržištu nekretnina tih povjerenstava iz čl.10, čl.12? - Gdje su kriteriji za članove i jednog povjerenstva i običnog i visokog ???

-Gdje su ti „nužni i drugi podaci“ za procjenu vrijednosti razmijenjeni između povjerenstava?

-Gdje su osigurani podaci iz čl.16 i kome su dani ako su uopće izrađeni do **31.03.tekuće godine** kada ih nema na stranicama gradova i županija?

-Gdje je objavljen ažuriran **plan približnih vrijednosti svih povjerenstava dostavljen do 15.02.** svake godine Visokom povjerenstvu (čl.12, st. 3)?

Odgovor: nekonzultiranje struke dovelo je do nereda i nezadovoljstva stranaka, naročito u postupcima izvlaštenja.

VAŽNOST PROCJENITELJSKE PRAKSE KAO JAMSTVO KVALITETNIH PROCJENA

Osoba u svojstvu vještaka - procjenitelja

Vještak-procjenitelj može biti:

- Fizička osoba ili pravna osoba
- Osoblje / zaposlenici u pravnoj osobi
- Više vještaka različitih struka kod multidisciplinarnе procjene

Naručitelji mogu biti: privatne osobe, gradska i državna uprava, državno odvjetništvo, sudovi, banke, osiguranja i razne pravne osobe (tvrtke bez obzira na vlasništvo).

Ako vještak, kojeg je imenovao sud, nije u mogućnosti provesti pripremu stručnog mišljenja o vrijednosti nekretnine (npr. zbog bolesti, nelikvidnosti, vremenskog kapaciteta ili odbijanja zbog drugih razloga), sud može zamijeniti vještaka drugim, nakon što je potražio mišljenje stranaka u predmetu.

Nedostatak jedinstvenog cjenika procjena vrijednosti nekretnina ima za posljedicu veliku raznolikost vrednovanja rada procjenitelja na tržištu rada, pa se banke okreću što jeftinijim procjeniteljima nekretnina, a nije rijetko da čak i sudovi traže nekoliko ponuda (bar 3) da bi se odlučili kojem će procjenitelju povjeriti posao. Međutim, mnogi su poučeni lošim iskustvom angažiranjem tzv. jeftinog procjenitelja ipak počeli obraćati pažnju na iskusne procjenitelje koji svojim referencama i praksom mogu biti jamstvo za kvalitetu svojih procjena.

KRITERIJI ODABIRA VJEŠTAKA

Kompilacija popisa vještaka (koju sudovi trebaju redovito provjeravati i ažurirati), koji zadovoljavaju ove kriterije, može uvelike pomoći u procesu odabira; međutim, sud treba biti slobodan imenovati vještake koji nisu na popisu ako to zahtijevaju okolnosti predmeta. Sud - sudac koji donosi odluku ili administrativno tijelo suda - treba imenovati procjenitelja u skladu sa sljedećim kriterijima odabira:

- Utvrđivanje znanja vještaka
- Činjenična neovisnost i osobna nepristranost
- Vremenski i tehnički kapacitet / osobna sposobnost
- Predvidljivi troškovi
- Forenzičko iskustvo / profesionalni vještak-procjenitelj
- Predvidljivost ishoda procjene
- Razumljivost jezika / nacionalnost
- Mjerodavnost i pozivanje na rezultate
- Razmatranje svih kriterija / pregled



POSTUPAK ODABIRA / JAMSTVO STANDARDA KVALITETE

Sud treba utvrditi ima li vještak-procjenitelj potrebnu kompetenciju i potreban standard kvalitete, dakle opće obrazovanje i specijalno obrazovanje povezano s područjem rada tako da može odrediti i utvrditi sporne činjenice. Vještak mora dokazati svoju kompetenciju. Tijekom takvog postupka odabira potrebno se pridržavati sljedećih pravila:

- Pravosudni odabiratelj / imenovatelj vještaka
- Slobodan odabir ili obvezujući uvjeti
- Sporazumno odabrani vještaci
- Vještaci iz profesionalnih komora
- Drugi popisi
- Dužnost suda da sasluša vještaka na sudu prije imenovanja
- Trajanje imenovanja vještaka



Načelno, stručno mišljenje - procjena vrijednosti izrađuje se u pismenom i/ili elektroničkom obliku. Prema uputi suda, izvještaj se također može podnijeti usmeno. Ako vještak izradi mišljenje u elektroničkom obliku, on snosi odgovornost za zaštitu od krivotvorenja pismenog oblika. Sudu i strankama u postupku, ali i bankama, državnim i gradskim upravama treba dostaviti pismena ili elektronički izrađena stručna mišljenja. Većina procjenitelja izrađuju procjenu u elektronskom obliku kojeg štampaju i predaju naručiteljima, a kod tako ugovorenih procjena - iste se dostavljaju i u elektronskom obliku kao obveznom načinu predaje procjene.

Pismeni sadržaji mogu se fokusirati na sljedeća pitanja kako je prikladno:

- dodjela zadataka
- referenca na sudsko imenovanje (pokazati nalog za pribavljanje dokaznog materijala); obavijesti o vještačenjima, posjete mjestu događaja, istražni nalog, sudionici u posjetima mjestu događaja odnosno inspekcije vještačenjima;
- informacije o zaposlenicima drugih vještaka-procjenitelja;
- znanstveni dokaz (literatura) ili drugi izvori (npr. tehnička pravila);
- obavijesti koje pokazuju koje su činjenice ili okolnosti ispitane, utvrđene ili jednostavno pretpostavljene;
- ako je potrebno, treba objasniti koje su metode procjenjivanja ili vještačenja primijenjeni i, ako je takav slučaj, koje druge metode i teorije postoje;
- znanstvene rasprave i informacije o drugačijim rezultatima;
- objašnjenje zaključaka koje je donio vještak;
- stupanj vjerojatnosti i ograničenje mogućnosti za određene tvrdnje.
- privremeno ili konačno izvješće
- izrada stručnog mišljenja u razumnom roku
- upute suda i drugih naručitelja procjene i stranaka

DUŽNOSTI VJEŠTAKA/PROCJENITELJA

Vještak-procjentelj ima dužnosti koje se odnose na njegovu osobu (osobne dužnosti) i dužnosti koje se odnose na sam postupak procjene.

Osobne dužnosti:

- Osobna procjena
- Neovisnost i nepristranost
- Vještakova obaveza čuvanja tajne
- Obaveza davanja prisege
- Obaveza redovite aktualizacije znanja



Postupovne dužnosti:

- Obaveza davanja stručnog mišljenja kao takva
- Pravilan postupak
- Priprema stručnog mišljenja u razumnom roku
- Predvidljivi troškovi stručnog mišljenja
- Obaveza pojavljivanja pred sudom
- Komunikacija i dokumentacija / obaveza obavještanja
- Obaveza zaključivanja osiguranja

PRAVA VJEŠTAKA/PROCJENITELJA

Vještak/procjenitelj ima prava kako osobna, tako i vezano za postupak i izradu samog stručnog mišljenja.

Osobna prava

- Vještak/procjenitelj nema pravo vizavi suda ili stranaka da bude imenovan.
- Osobno pravo odbijanja imenovanja u slučaju pristranosti ili nekvalificiranosti

Vještak/procjenitelj ima pravo odbiti imenovanje ako nije u mogućnosti provesti procjenu nepristrano i neovisno ili ako nije dovoljno kvalificiran. Iskusni i samosvjesni procjenitelji pohađaju sva savjetovanja i konferencije gdje mogu steći nova znanja, i pored toga što ih obvezuju propisi, i licence koje propisuju određen broj bodova godišnje. Nažalost ima procjenitelja koji ne prate dovoljno izmjene propisa i primjenjuju propise koji više nisu na snazi, stoga je jasno da svi moramo pratiti donošenje svih propise koji su u vezi s procjenjivanjem nekretnina.

Ostala prava procjenitelja/vještaka:

Pravo na naplatu rada

Pravo na plaćanje unaprijed (avans kao jamstvo plaćanja do kraja)

Nadoknada troškova prouzročenim zbog procjene

Obračun kompletnog rada na procjeni vrijednosti nekretnine

Postupovna prava:

Pravo na dobivanje uputa od suda ili od klijenta

Pravo na pristup i pravo na informacije

Etički kodeks i stegovna odgovornost važni su pri vještačenju i procjenama da bi se izbjegla bilo kakva pristranost i nestručnost koja bi naštetila našim građanima i cjelokupnoj društvenoj zajednici. Najniža satnica ne smije nikako biti kriterij odabira jer se jednostavno može pojaviti opasnost da ne bude imenovan neovisan i kompetentan vještak/procjenitelj, a u RH mnogima je kriterij najniže cijene najčešći, ali i najlošiji odabir. Nažalost, vještaci i procjenitelji su čak izloženi svojevrsnom mobingu kroz pojedinačne ispravke prema sudu ispostavljenih računa, bore se i sa višegodišnjim neplaćanjima, pa im se čak daju upute da sudove ovrše ako im se ne plati u razumnom roku, a nije rijetkost da im račun ode u zastaru jer nije bio plaćen pri predaji na sud već je oputovao u žalbeni postupak na višu instancu!

Stoga je za nas vrlo važan dokument donesen 2014. g. od strane CEPEJ, a to su smjernice o radu sudskih vještaka/procjenitelja.

MOGUĆNOSTI ZA PRAĆENJE RADA PROCJENITELJA I SANKCIJE U SLUČAJEVIMA KRŠENJA DUŽNOSTI (IZVOD IZ SMJERNICA)

Moguće sankcije suda (koji imenuje vještake i procjenitelje:

- Moguće sankcije za povredu osobne ili postupovne dužnosti
- Moguće sankcije u slučajevima netočne / nekvalificirane procjene
- Moguće sankcije ako stručna mišljenja nisu dovršena na vrijeme

Mogućnosti nametanja sankcija za stranke:

- Pravo na odbijanje vještaka
- Pravo na novog vještaka, drugo stručno mišljenje
- Odštetni zahtjevi u slučajevima svjesno netočne činjenične procjene

Obaveza vještaka da se osigura protiv uzrokovane štete je vrlo važna pa je uvođenje ove obveze postalo nakon prvobitnih nezadovoljstava uobičajena pojava.

UČINCI STRUČNOG MIŠLJENJA NA SUDSKU PARNICU ILI RASPRAVU

Obvezujući učinak stručnog mišljenja/procjene vrijednosti nekretnine

Stručno mišljenje o procjeni vrijednosti nekretnina nije obvezujuće za sud ili za stranke. Sud, banke i dr. ga slobodno ocjenjuju i donose svoje mišljenje o navedenoj procjeni. Sud mora provjeriti i utvrditi je li stručno mišljenje objektivno uvjerljivo. Pri tome, sud treba uzeti u obzir sve primjedbe koje su stranke uložile protiv stručnog mišljenja. Stručno mišljenje se uvodi u pravosudne postupke, ali i kod drugih stranaka pismenom dostavom ili usmenim objašnjenjem tijekom sudske parnice ili drugim situacijama. Stranke i sud moraju imati pravo postavljati pitanja vještaku/procjenitelju. Vještak/procjenitelj je dužan dati svoje mišljenje o predmetu i možda će morati izložiti dodatno stručno mišljenje. Diskusija o sadržaju stručnog mišljenja s vještakom može se provesti uvođenjem ili suprotstavljanjem privatnih stručnih mišljenja koja su već raspoloživa ili koja se očekuju.

Dokazna vrijednost

U osnovi, stručno mišljenje treba imati istu dokaznu vrijednost kao i drugi dokazni materijal. Ako namjena stručnog mišljenja nije da funkcionira u svojstvu dokaza u sudskoj parnici, u banci, i u drugim situacijama već su tvrdnje zamišljene kao pomoć sudcu u samom razumijevanju, izjave vještaka nemaju obavezan obvezujući učinak. Sudac ima mogućnost ne složiti se s predstavljenim stavom i shvaćanjem vještaka/procjenitelja ako za to ima opravdane razloge. Iskustvo - procjeniteljska praksa ima značajan utjecaj kod izlaganja stručnog mišljenja od strane procjenitelja jer njegova vjerodostojnost pri iskazu doprinosi i prihvaćanju tog stručnog mišljenja kao dokaznu vrijednost. Ovo je naročito važno kod najtežih slučajeva kao što su ovrhe nad nekretninama, ili potreban procijenjeni iznos kod hipotekarnih kredita.

ZAKLJUČNO

Europski standardi vrednovanja nekretnina trebaju biti prihvaćeni u RH sa Kodeksom procjenitelja.

Potrebno je omogućiti primjenu metoda koje se koriste u razvijenim zemljama i koje su prepoznate u međunarodnim valuacijskim standardima te prepustiti vještaku-procjenitelju odabir optimalne metode za predmetnu nekretninu, uz stalne obvezne edukacije u cilju podizanja znanja i vrednovanja ovog složenog posla.

Pravilnik ne dopušta primjenu dviju najkorištenijih prihodovnih metoda na svijetu: direktne kapitalizacije i metode diskontiranog novčanog toka. Radi se o dvije metode koje se na globalnoj razini dominantno koriste u prihodovnom pristupu i i koje su kao takve prepoznate od strane međunarodnih valuacijskih standarda.

Ista stvar vrijedi za rezidualnu metodu kod procjene vrijednosti zemljišta. S aspekta "stavljanja u cipele investitora", rezidualnu metodu možemo svrstati u prihodovni pristup te je nejasno zašto njena primjena nije dozvoljena.

Po sadašnjem ZPVN sudski vještaci i procjenitelji više nisu samostalni i neovisni jer o njihovom radu odlučuje povjerenstvo i visoko povjerenstvo čiju većinu članova čine, zaposlenici lokalne ili državne uprave, uključeni u ovaj posao bez kriterija o potrebnom znanju iz područja procjenjivanja nekretnina, a znanje o procjenama vrijednosti nekretnina trebao bi imati samo član - sudski vještak /procjenitelj koji bi trebao imati dokazano zavidno iskustvo u procjenama nekretnina.

To ne postoji u odvjetničkoj, liječničkoj, inženjerskoj, revizorskoj ili nekoj drugoj komori; o radu svojih članova i području djelovanja Komora ne odlučuje neko povjerenstvo, već isključivo tijela sačinjena od članova komore i prema svom poslovniku odlučuju o radu svojih kolega, problemima s kojima se susreću te ukoliko za to ima razloga sankcioniraju svoje članove prema poslovniku ili statutu. **Ovakav pristup nije sukladan EU standardima!!!**

-Potrebno je odrediti nenadležnost kontrole MGIPU nad sudskim vještacima i procjeniteljima, već tu kontrolu treba prepustiti regulaciji struke i Komore sudskih vještaka i procjenitelja koju treba osnovati u sinergiji sa Ministarstvom pravosuđa koje imenuje i razrješuje sudske vještake i procjenitelje. Etički kodeks koji je obavezan dio EU standarda treba biti temelj za stegovne mjere protiv onih koji prekrše odredbe Etičkog kodeksa.

Postupanje osobe koja je bila član naše udruge i koja je odbacivala sve dobronamjerne primjedbe i argumente struke neetičko je i neprofesionalno ponašanje, što je rezultiralo velikim štetama po građane i državu, i treba biti opomena za sve koji misle da se propisi mogu pisati izolirano bez uvažavanja onih stručnjaka koji te propise moraju u praksi provoditi.

Hvala na pažnji..!

