

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕПОРУКЕ СТРУЧНОГ ОДБОРА У ВЕЗИ СА ВРШЕЊЕМ ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА ВРЕМЕ ТРАЈАЊА ВАНРЕДНОГ СТАЊА

Имајући у виду новонасталу ситуацију у вези са проглашеном пандемијом COVID-19 и проглашење ванредног стања у Републици Србији, Стручни одбор обавештава лиценциране проценитеље вредности непокретности следеће:

С обзиром на то да ванредно стање подразумева ускраћивање одређених права и слобода грађана (нпр. ограничавање кретања, рада и сл), инспекција непокретности је на одређени начин ограничена. Такође, слободан приступ подацима као што су упоредиве трансакције непокретности може бити мање доступан. Све ово указује да у условима ванредног стања не постоји потпуно слободно тржиште непокретности, те с тим у вези упитно је и постојање тржишне вредности непокретности у складу са дефиницијом исте у Националним стандардима и кодексу етике.

Имајући у виду наведено, препорука Стручног одбора је следећа:

- у свим случајевима када је у могућности, лиценциран проценитељ би требало да у својим извештајима утврди тренутну тржишну вредност непокретности укључујући импликације ванредног стања и пандемије COVID-19, да исту искажу без посебних претпоставки уз јасно и транспарентно приказивање чињеница, околности и параметара под којим важи наведена тржишна вредност;

- у случајевима када нема довољно информација са тржишта од почетка ванредног стања, лиценцирани проценитељ би могао да утврди тржишну вредност са датумом процене који ће бити датум пре увођења ванредног стања, уз заснивање мишљења о тржишној вредности на подацима о промету непокретности и активностима на тржишту до тог датума, уз коментар лиценцираног проценитеља о могућим будућим импликацијама увођења ванредног стања на тржишну вредност непокретности.

Наведене препоруке не би требало да ограничавају лиценцираног проценитеља да, ако сматра да је целисходно, процену изврши и на неки други начин који ће бити у складу са Националним стандардима и кодексом етике.

Сва ограничења у вези са информацијама и могућности инспекције непокретности требало би да буду јасно наведена у условима ангажовања, договорена са наручиоцем процене и јасно наведена у извештају о процени. Све претпоставке процене које се постављају као последица ограниченог приступа непокретности, односно информација важних за процену требало би да буду јасно наведене и договорене са наручиоцем процене. Ако лиценцирани проценитељ сматра да није могуће обезбедити процену на основу наведених ограничења, требало би да одбије ангажман.

Такође, препорука је да се, због непредвидивости последица пандемије и уведеног ванредног стања на економију и тржиште непокретности, изврши поновна процена након укидања ванредног стања и покретања тржишта до успостављања довољно података за поновну процену.

На крају, лиценцирани проценитељи би требало да и у новонасталим условима, поред поштовања одлука и упутстава надлежних државних органа, поступају транспарентно и професионално.

СТРУЧНИ ОДБОР

6. април 2020. године