

HRVATSKO DRUŠTVO PROCJENITELJA
Horvaćanska 17/II kat, Zagreb
www.hdp.hr

BILTEN

broj 1.

ZAGREB

lipanj 2003.godine

Sadržaj

- 1.Predgovor**
- 2.Pripreme za donošenje Zakona o ekonomskom procjenjivanju**
- 3.Osvrt na Međunarodne procjeniteljske standarde (International Valuation Standards)**
- 4.Osvrt na europsku procjeniteljsku praksu**
- 5.Preporuke za utvrđivanje cijene procjeniteljskih poslova**
- 6.Informacija o radu na knjizi «Procjena ekonomske vrijednosti»**
- 7. Pregled pravnih osoba u kojima su procjenu obavili ovlašteni procjenitelji**

1. Predgovor

Temeljem zaključaka Skupštine Hrvatskog društva procjenitelja (HDP) o potrebi izdavanja biltena načinjen je prvi broj. Sadržaj bi trebao zadovoljiti zajedničke potrebe ovlaštenih procjenitelja za informacijama koje su potrebne za snalaženje u vremenu i prostoru u kojem se pripremamo i obavljamo poslove procjenjivanja.

Organizacijske i operativne informacije članovi HDP i zainteresirane fizičke i pravne osobe mogu naći na Web stranicama HDP na adresi: www.hdp.hr.

2.Pripreme za donošenje Zakona o ekonomskom procjenjivanju

S obzirom na nezadovoljavajuće stanje obavljanje poslova ekonomskog procjenjivanja u Republici Hrvatskoj (RH) pokrenuta je još u 2001.godini inicijativa da se i ovo stručno područje regulira zakonskim propisima. Ministarstvu financija upućeno je nekoliko dopisa da se pokrene rad na Zakonu o procjenjivanju, podastrijeti su tekstovi nacrtu Zakona, kontaktirane su do sada tri garniture funkcionara i službenika Ministarstva, a još uvijek konkretne akcije sa strane Ministarstva nema. Sredinom 2002.godine je čak ministar financija uputio nalog određenom odjelu da se počne raditi na Zakonu, ali ni to nije pokrenulo potrebne aktivnosti. Na Web stranicama se nalazi zadnji tekst nacrtu Zakona i prijedlog sastava radne skupine koja bi radila na finalnom tekstu Zakona, pa članovi HDP mogu proučiti tekst i poslati svoje primjedbe i prijedloge za njegovu dotjerivanje ne e-mail adresu HDP.

S naše strane aktivnosti se nastavljaju, ali neizvjesno je kada će se pokazati rezultati.

3.Osvrt na Međunarodne procjeniteljske standarde (International Valuation Standards)

Prošle godine smo dobili primjerak «International Valuation Standards 2000» (Međunarodni procjeniteljski standardi 2000 - MPS) od gospodina John K. Rutledge iz SAD, koji je član Američkog društva procjenitelja. U svezi MPS vrlo su značajne slijedeće činjenice da:

- MPS postoje od 1985.godine, što nije bilo poznato hrvatskoj političkoj i stručnoj javnosti;
- se MPS primjenjuju u 50 država, a za još 11 država je u postupku primanje u članstvo Međunarodnog komiteta za procjeniteljske standarde (MKPS);
- da postoji MKPS od 1981.godine, koji neprestano proučava i donosi nova načela, standarde, pravila, procedure;
- da su načela, standardi, pravila i procedure ugrađene u najnoviju ediciju hrvatske metodologije za procjenu pod naslovom «Procjena ekonomske vrijednosti» u izdanju tvrtke FOIP 1974. d.o.o. u 2003.godini;
- da RH nema procjeniteljske standarde i da nije propisana primjena MPS.

4.Osvrt na europsku procjeniteljsku praksu

Temeljem podataka i opisa iz knjige «European Valuation Practise» autora A.Adair, M.L.Downie, S.McGreal i G.Vos u izdanju E & FN Spon vidljive su slijedeće važne činjenice da:

- sve razvijene europske države imaju nacionalna društva ovlaštenih procjenitelja;
- ekonomske procjene smiju obavljati samo ovlašteni procjenitelji nakon temeljite edukacije, zadovoljavanja oštih etičkih uvjeta i nakon položenog stručnog ispita;
- su načela, pravila, postupci i procedure potpuno identične našim koje su temelj edukacije i ispita za ovlaštene procjenitelje u HDP.

5.Preporuke za utvrđivanje cijene procjeniteljskih poslova

Članovi skupštine HDP su već nekoliko puta predlagali da se u ime HDP formira okvirni cjenik poslova ovlaštenih procjenitelja kao podloga i orijentacija za konkretne ponude za provedbu procjene ekonomske vrijednosti. Nužno je naglasiti da su predmeti procjene bili različiti, od procjene vrijednosti tvrtki do vrijednosti pojedinih vrsta imovine, kao što su npr. zemljište, objekti, oprema, vozila, ostala transportna sredstva, zalihe, potraživanja itd.

Cilj procjene je bio također različit pa je ona nekad služila kao podloga za revalorizaciju temeljnog kapitala, ponekad kao dokument za kupoprodaju ili samo kao informacija za neke druge svrhe.

Temeljem naprijed navedenog i cijena usluga je bila različita, a naročito kada su se uzete u obzir dostupnost i pripremljenost dokumentacije za predmet procjene kao i broj pojedinačnih predmeta koje je trebalo procijeniti. Za definiranje cijene usluga važno je bilo i odabir metodologije procjene. Kako bi se ipak na neki način ovlašteni procjenitelji orijentirali u pogledu vrijednosti usluge navode se okvirni pokazatelji za neke od mogućih predmeta procjene:

- za procjenu ekonomske vrijednosti stanova osnovica bi mogla biti od 2 do 4 EUR/m²;
- za procjenu ekonomske vrijednosti zgrade i ostalih objekata u industriji osnovica od 1 do 3 EUR/m²;
- za procjenu ekonomske vrijednosti opreme osnovica od 0,1% do 0,5% od sadašnje vrijednosti predmeta opreme.

Za neke druge predmete procjene i za procjenu ekonomske vrijednosti pravne osobe mogu se primijeniti kalkulacije na bazi cijene sata ovlaštenih procjenitelja koje se kreću između 50 do 100 EUR na sat na koju treba dodati i ostale troškove povezane s provedbom procjene (npr. putni troškovi, kancelarijski materijal, amortizacija uredske opreme i sl.).

Sve što je navedeno ukazuje na potrebu da se svaki posao ekonomske procjene treba pažljivo analizirati i ocijeniti s aspekta potrebnih sredstava za izvršenje usluge kod čega naročito precizno treba dogovoriti cilj procjene, utvrditi raspoloživu dokumentaciju i specifičnosti pojedinog predmeta procjene.

6.Informacija o radu na knjizi «Procjena ekonomske vrijednosti»

Tijekom 2002.godine i početkom 2003.godine radilo se je na noveliranju i dopunjavanju metodologije za procjenu koja je nosila naslov «Procjena ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine i obveza – metodološki prilozi». Početkom ožujka 2003.g izdana je metodologija pod naslovom «Procjena ekonomske vrijednosti» u izdanju tvrtke FOIP 1974. d.o.o. Koje su glavne dopune:

- procjena ekonomske vrijednosti obveza načinjena je na potpuno novim osnovama, jer se prema odredbama MPS i Međunarodnih

računovodstvenih standarda traži utvrđivanje **sadašnje vrijednosti** obveza pomoću tehnike diskontiranja;

- obuhvaćene su sve vrste imovine, posebice financijske imovine, koja je bila obrađena djelomično u prethodnim izdanjima,

Nakon dovršetka navedene metodologije nastaviti će se timski raditi na kompletnoj knjizi «Procjena ekonomske vrijednosti» u kojoj će se za svaku vrstu imovine i obveza, te za svaku varijantu poslovne procjene izraditi i obrazložiti kompletni numerički primjeri, kojih u sadašnjoj metodologiji nema.

7. Pregled pravnih osoba u kojima su procjenu obavili ovlašteni procjenitelji

Zbog promidžbe HDP i ovlaštenih procjenitelja vrlo je važno navesti naručiteljima nazive pravnih osoba u kojima je obavljena procjene ekonomske vrijednosti, bez obzira na nepostojanja zakonske obveze i nereda na tržištu procjene. Prema raspoloživim podacima ovlašteni procjenitelji su obavili slijedeće procjene ekonomske vrijednosti:

- Franck d.d. Zagreb, (Ekonomski institut, Zagreb);
- Našicecement d.d. Našice, (Ekonomski institut, Zagreb);
- Labud d.d. Zagreb, (Ekonomski institut, Zagreb);
- Končar-Servis dizala d.d. Zagreb, (Ekonomski institut, Zagreb);
- Elektromaterijal d.d. Rijeka, (Ekonomski fakultet Zagreb);
- SAMA d.d. Samobor, (Ekonomski fakultet Zagreb);
- JADRAN hotelsko poduzeće d.d. Crikvenica, (Ekonomski fakultet Zagreb);
- KIM d.d. mljekarska industrija Karlovac (Ekonomski institut, Zagreb);
- DI Novoselec d.o.o. (Expert International d.o.o., Zagreb);
- Županijske ceste Zagreb d.o.o. (Rudan d.o.o., Zagreb);
- Croatia Airlines d.d., procjena zrakoplova (Konzalting d.o.o., Zagreb);
- FORT OPUS d.o.o. Opuzen (METROKON, Zagreb);
- KONČAR-ELEKTROINDUSTRIJA, Zagreb (Konzalting d.o.o., Zagreb);
- ELKA d.d. Zagreb, (Konzalting d.o.o., Zagreb);
- INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d. Rafinerija nafte Sisak, (Konzalting d.o.o., Zagreb);
- INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d. Sektor tehničkih servisa INE (STSI) – Izrada “PROCJENE NEKRETNINA” na lokacijama: Zagreb, Sisak, Rijeka, Ivanić grad, Popovača, Ivaničko Graberje, Beničanci, Lipovljani, Stružec, Bjelovar, D. Miholjac, Žutica, Đeletovci, Mišulinovec, Molve, (Konzalting d.o.o., Zagreb).

U tijeku su procjene ekonomske vrijednosti na različitim predmetima procjene, koje obavljaju ovlašteni procjenitelji.

Predsjednik Hrvatskog društva procjenitelja

/dr.sc. Vladimir Lasić/