

**HRVATSKO DRUŠTVO PROCJENITELJA**  
Horvaćanska 17, Zagreb

Zagreb, 10.10.2005.

**HRVATSKA NARODNA BANKA**  
Sektor bonitetne regulative i nadzora banaka  
Direkcija za licenciranje i tržišno natjecanje  
n/r direktorici Direkcije, Vesni Filipović Radaković  
Trg hrvatskih velikana 3, Zagreb

**Predmet:** procjena instrumenata osiguranja od strane poduzetnika Zagreb nekretnine d.o.o. prilikom odobravanja novih plasmana Zagrebačke banke d.d., Zagreb

Poštovana,

Najprije vas molimo da nas ispričate zbog kašnjenja u odgovoru na vaš dopis reg.br.519-550/05-TR-VFR od 21.9.2005., jer smo bili na predavanjima izvan Zagreba.

U odnosu na vaš zahtjev za očitovanjem možemo izjaviti slijedeće:

1. Obavljanje poslova procjene ekonomske vrijednosti od strane tvrtke Zagreb nekretnine d.o.o. koja je povezana sa Zagrebačkom bankom d.d. nije u skladu s načelima nepristranosti i neovisnosti ovlaštenih procjenitelja što izričito zahtijevaju Međunarodni standardi za procjenjivanje (poglavlje „Kodeks etike“, točka 4.4., strana 53.)<sup>1</sup>. To je vrlo jasan primjer sukoba interesa. Pristranost je očita iz vašeg navoda da Zagrebačka banka priznaje samo do 50% procijenjene vrijednosti koju utvrde sudski vještaci ili druge osobe koje načine procjenu. Procjenitelji moraju biti neovisni od naručitelja i korisnika procjene i ne smiju primjenjivati unaprijed utvrđena mišljenja i zaključke. Ova načela propisana su i Kodeksom etike Hrvatskog društva procjenitelja<sup>2</sup>.

2. U svezi postavljenih pitanja možemo odgovoriti slijedeće:

**1) diplomu ovlaštenog procjenitelja neka fizička osoba može steći ako posjeduje slijedeće uvjete<sup>3</sup>:**

- a) visoku stručnu spremu;
- b) najmanje tri godine iskustva u struci vezanoj uz procjenjivanje;
- c) da nije pravomoćno osuđena za krivično djelo iz područja gospodarskog kriminaliteta;
- d) da prihvaća odredbe Kodeksa etike ovlaštenih procjenitelja;
- e) da položi stručni ispit iz slijedećih predmeta:
  - Konceptija strateškog upravljanja i razvoja poduzeća;
  - Provjera imovinsko-pravnog statusa poduzeća;

<sup>1</sup> International Valuation Standards 2000, izdavač International Valuation Standards Committee, London

<sup>2</sup> Više o tome na Web stranici: [www.hdp.hr](http://www.hdp.hr).

<sup>3</sup> Iz Pravilnika o stjecanju diplome ovlaštenog procjenitelja Hrvatskog društva procjenitelja.

- Ocjena boniteta poduzeća;
- Dokumentacijska osnovica i organizacija rada na procjeni;
- Statična procjena;
- Dinamička procjena;
- Procjena vrijednosnica;
- Procjena imovine fizičkih osoba.

## **2) Registar ovlaštenih procjenitelja vodi hrvatsko društvo procjenitelja pisanim i elektronskim načinom.**

Podaci iz Registra su dostupni neprekidno na Web portalu HDP: [www.hdp.hr](http://www.hdp.hr).  
Registar se vodi u skladu s odredbama Pravilnika o registru ovlaštenih procjenitelja, koji je dostupan na: [www.hdp.hr](http://www.hdp.hr).

## **3) Odgovornost za točnost vrijednosti procjene je dvojaka:**

a) Ako je procjena ugovorena samo s jednim ovlaštenim procjeniteljom, jer je procjena mala po obujmu i jednostavna, onda bi ovlašteni procjenitelj-pojedinac odgovarao za točnost i vjerodostojnost procjene.

b) Ako je procjena ugovorena s nekom tvrtkom u kojoj ili za koju rade ovlašteni procjenitelji, onda bi tvrtka odgovarala za točnost i vjerodostojnost procjene.

Međutim, prema članku 11. Pravilnika o stjecanju diplome ovlaštenog procjenitelja ovlašteni procjenitelj može snositi slijedeće posljedice:

„Hrvatsko društvo procjenitelja može ovlaštenom procjenitelju oduzeti diplomu, ako je narušio odredbe Statuta Hrvatskog društva procjenitelja i Kodeksa etike ovlaštenih procjenitelja.

Diplomu ovlaštenog procjenitelja oduzima skupština Hrvatskog društva procjenitelja.

O oduzimanju diplome iz prethodnog stavka ovog članka, Hrvatsko društvo procjenitelja će putem sredstava javnog priopćavanja obavijestiti javnost.“

## **4) U svezi pitanja objektivnosti i opravdanosti priznavanja rezultata procjene samo od strane Zagreb nekretnine d.o.o. potrebno je navesti slijedeće:**

- a) Činjenice ukazuju da su banke, trgovački sudovi, porezne uprave i drugi korisnici procjena jako nezadovoljni s radom **neovlaštenih procjenitelja** u koje spadaju sudski vještaci, revizori, strani konzultanti bez diplome ovlaštenog procjenitelja i mnogi drugi, koji godinama obavljaju procjene bez potrebne edukacije, bez ispita za ovlaštene procjenitelje, bez diplome i bez sankcija za neobjektivne i nevjerodostojne procjene. Ova situacija je vjerojatno navela Zagrebačku banku d.d. da osnuje i koristi Zagreb nekretnine d.o.o. Međutim, ovakav postupak se kosi s načelima zdravog razuma i načelima i pravilima Međunarodnih standarda za procjenjivanje. Naime, procjena ekonomske vrijednosti se mora temeljiti na tržišnim parametrima, koji ne smiju biti usmjereni u ničiju korist. Zato postoje neovisni ovlašteni procjenitelji koje Zagrebačka banka d.d. ne koristi, makar postoje od 1997.godine. Zaposlenici Zagrebačke banke d.d. znaju za Hrvatsko društvo procjenitelja i za postojanje ovlaštenih procjenitelja, jer svake godine u sklopu

poziva za FOIP-studij dobivaju letak s podacima o HDP i pozivom da se uključe u FOIP-studij „Procjena ekonomske vrijednosti“.

Već godinama procjene obavljaju i ovlaštene procjenitelji pozivom pravnih osoba, nekih banaka, trgovačkih sudova i drugih, ali su to brojčano vrlo mali primjeri, jer na procjeniteljskom tržištu vladaju neovlaštene procjenitelji iz vrlo prepoznatljivih razloga. Zaposlenici Zagrebačke banke d.d. i Zagreb nekretnine d.o.o. sigurno znaju za postojanje HDP i ovlaštenih procjenitelja, ali ih ne pozivaju na obavljanje procjene ekonomske vrijednosti.

b) U pravilu ni jedan predmet procjene od pojedinačne imovine do cjelokupne pravne osobe ne može se kvalitetno, pouzdano, objektivno i vjerodostojno procjeniti radom samo jedne osobe i jedne struke. Sve dosadašnje procjene koje su obavili ovlaštene procjenitelji HDP bile su u sklopu timskog rada sa sudjelovanjem slijedeći stručnjaka:

- diplomirani pravnik, specijalist za imovinsko-pravne odnose;
- diplomirani ekonomist;
- diplomirani inženjer građevinarstva;
- diplomirani inženjer strojarstva;
- diplomirani inženjer geodezije i drugi.

c) Uvidom u brojne uratke o procjeni ekonomske vrijednosti koje su načinili neovlaštene procjenitelji uočeno je, uz ostale nedostatke i propuste, da se ne pridržavaju ujednačene i stručno utemeljene metodologije, što je značajan problem za domaće i inozemne korisnike procjene.

Predsjednik Hrvatskog društva procjenitelja:

Dr.sc. Vladimir Lasić

U prilogu su kopije:

- Statuta HDP,
- Kodeksa etike ovlaštenih procjenitelja,
- Pravilnika o stjecanju diplome ovlaštenog procjenitelja,
- Poslovnika o radu komisije za polaganje stručnog ispita za ovlaštenog procjenitelja,
- Pravilnika o registru ovlaštenih procjenitelja,
- Rješenja Ministarstva uprave Republike Hrvatske od 17.12.1997.godine o upisu u Registar udruga RH,
- Rješenja Gradskog ureda za opću upravu Grada Zagreba o upisu promjena Statuta u Registar udruga RH od 23.5.2002.godine.