

**UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE  
PODGORICA**

**PRINCIPI PRAKSE PROCJENJIVANJA I KODEKS PROFESIONALNE  
ETIKE**

**Podgorica, februar 2000 godine**

## **PREDGOVOR**

U društvu tržišne privrede koje ne samo što omogućava i podstiče privatnu svojinu nad sredstvima za proizvodnju, a i samo se angažuje na velikim i brojnim javnim projektima pojavljuje se potreba za procjenom vrijednosti imovine. Rezultati procjene se koriste za ekonomske, državne, pravne i socijalne aktivnosti takvog društva.

Pošto se djelatnost procjene vrijednosti u posljednjoj dekadi razvila i pretvorila u profesiju, pojavili su se i razjasnili izvjesni pojmovi. Riječ „imovina“ sad se odnosi kako na fizičke stvari tako i na zakonska prava vlasništva nad materijalnom ili nematerijalnom aktivom.

Za procjenu se smatra da treba da obuhvata tri grupe poslova:

1. Procjena troškova proizvodnje ili zamjene postojeće fizičke imovine
2. Prognoziranje potencijala određene vrste imovine da ostvaruje novčane prihode
3. Procjena ili određivanje sadašnje vrijednosti imovine

Zbog toga što su potrebna specijalistička znanja i sposobnosti, koja ne posjeduju neprofesionalci, došlo je vrijeme da se uspostave odnosi povjerenja između procjenjivača i onih koji se pouzdaju u njihove nalaze.

Udruženje nezavisnih procjenjivača Crne Gore uzima u obzir sve vrste imovine: nekretnine, ličnu imovinu, materijalnu i nematerijalnu aktivu uključujući mašine i opremu, zgrade i infrastrukturu, namještaj, umjetnička djela, prirodna bogadstva, komunalije, drago kamenje i nakit, hartije od vrijednosti itd. Ono priznaje trojni karakter funkcije procjene.

Priznajući potrebu da procjenjivači moraju imati najviše profesionalne kompetencije, ovo udruženje procjenjivača aktivno podržava priznate institucije visokog obrazovanja da svoje programe prilagode na način koji obezbjeđuje neophodno akademsko znanje, kako onima koji se pripremaju za procjenjivače, tako i kvalifikovanim profesionalnim procjenjivačima koji žele da inoviraju i prošire svoje profesionalne sposobnosti.

Da bi se zadovoljila potreba za postojanjem sveobuhvatnih smjernica i posebnog kodeksa profesionalne etike, Udruženje je izradilo i ovim prezentira javnosti Principe prakse procjenjivanja i Kodeks profesionalne etike Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore.

Eventualno kršenje pravila ili odredbi Kodeksa ne može biti osnov za građanske parnice i ne treba da daje pretpostavke ili pruža doklaze da je zakonska obaveza prekršena, niti da dovodi do formiranja bilo kakvog posebnog odnosa između procjenjivača i drugog lica. Ovaj Kodeks je sačinjen da pruži uputstva procjenjivačima i obezbijedi okvir za regulisanje ponašanja članova Udruženja kroz disciplinske mjere. Prekršaji kodeksa nijesu definisani, niti je bila namjera da se definišu da posluže kao osnova za bilo kakvu građansku odgovornost.

**UPRAVNI ODBOR**

**UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE**

Tekst odobren, februara 2000 godine

## **1. UVOD**

### **1.1. SASTAV ČLANSTVA UDRUŽENJA NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE**

Ovo Udruženje je profesionalna organizacija pojedinaca. Svaki njen član koji je po ocjeni Udruženja, pokazao da je kvalifikovan da procjenjuje jednu ili više vrsta imovine ima pravo da se predstavlja kao član udruženja procjenjivača. Akreditovani članovi i akreditovani viši članovi mogu da se predstavljaju na način na koji odobri Upravni odbor.

### **1.2. DEFINICIJA POJMA „PRAKSA PROCJENJIVANJA“ I „IMOVINA“**

1.2.1. Pojam praksa procjenjivanja, definican od strane Udruženja, odnosi se na bilo koju od sljedeće 4 pojedinačne ili kombinovane aktivnosti kada se one aktivnosti obavljaju u okviru opštih principa za tehničke postupke i lično ponašanje:

1. Utvrđivanje vrijednosti imovine ( u značenju dolaženja do odluke o vrijednostima na osnovu ispitivanja, prosuđivanja, itd).
2. Predviđanje potencijala imovine da donosi prihod
3. Procjena troškova:
  - a) Proizvodnje nove imovine (proizvodnja sa značenjem: „stvaranje putem montaže elemenata, fabrikovanja, izgradnje, izrade ili prirodnog rasta živih bića“,
  - b) Zamjena postojeće imovine kupovinom ili proizvodnjom ekvivalentne imovine,
  - c) Reprodukције postojeće imovine, kupovinom ili proizvodnjom identične imovine.
4. Određivanje ne monetarnih koristi ili karakteristika koje doprinose vrijednosti. Prosuđivanje o starosti, korisnom vijeku trajanja, stanju, kvalitetu ili autentičnosti fizičke imovine i pogodnosti; procjena vrijednosti prirodnog bogadstva, porasta stanovništva, ocjena tržišta i njegove apsorpcione moći itd.

1.2.2. U procjenu vrijednosti i predviđanju potencijala ostvarivanja prihoda riječ imovina se koristi da označi prava na buduće koristi od nečega što neko ima ili posjeduje, ekskluzivno od drugih lica. To što „neko ima“ može biti matreijalno, nematerijalno ili jedno i drugo.

Za procjenu troškova riječ imovina se koristi da označi „nešto što se posjeduje“ bez obzira na vlasnički odnos.

### **1.3. SVRHA PROMOVISANJA PRINCIPA PRAKSE PROCJENJIVANJA I KODEKSA PROFESIONALNE ETIKE**

Principi prakse procjenjivanja i Kodeks profesionalne etike Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore se promovišu zbog:

- 1.3.1. Obavještanja onih koji koriste usluge procjenjivača šta je to što po mišljenju Udruženja, predstavlja kompetentnu i na etici zasnovanu praksu procjene,
- 1.3.2. Pružanje smjernica svojim članovima za sticanje kompetentnosti za procjenu i pridržavanje etičkih standarda,
- 1.3.3. Pomoći u ostvarivanju ciljeva Udruženja, koji uključuju:
  - a) pomoć u obrazovanju za procjenu
  - b) usavršavanje i razvoj tehnika procjene,
  - c) podsticanje solidne profesionalne prakse
  - d) usposravljanje kriterija za postizanje solidnih rezultata za poslodavce i osoblje firmi koje vrše procjene
  - e) jačanje etičkog ponašanja i prakse članova Udruženja
- 1.3.4. Obezbeđenja dopunskih mogućnosti za ispitivanje kandidata radi prijema u zvanja akreditovanog člana ili višeg akreditovanog člana Udruženja, za procjenu njihovih sposobnosti, kompetentnosti i razumijevanja etičkih principa.
- 1.3.5. Isticanja one prakse procjene koja se pokazala najefikasnijom u zaštiti javnosti od eksploatacije

## **2. CILJEVI PROCJENE**

### **2.1. VRSTE CILJEVA PROCJENE**

Procjena se vrši s jednim ili više ciljeva, kao što su da se odredi vrijednost imovine, da se procijene troškovi proizvodnje, nabavke, zamjene ili dogradnje imovine, da se u novčanom izrazu procijeni oštećenje imovine i da se prognozira potencijal imovine da ostvaruje prihod. U određenim slučajevima procjena može imati dopunske ciljeve, kao što su: formiranje zaključaka i preporuka ili prezentiranje alternativnih akcija klijenta ( s njihovim posljedicama).

### **2.2. OBJEKTIVNOST REZULTATA PROCJENE**

Prvenstveni cilj procjene je da se utvrdi vrijednost izražena u novcu bilo kao raspon vrijednosti ili precizna vrijednost, iznos procijenjenih troškova, ili iznos prognoziranog potencijala za ostvarivanje prihoda. Ovaj brojčani izraz je objektivan ( u smislu tržišne objektivnosti) i nije vezan za želje, zahtjeve ili potrebe klijenata koji angažuje procjenjivača da izvrši procjenu. Dobijeni iznos je nezavistan od nečijih želja kao što je fizičar nezavistan u mjerenju tačke topljenja nekog metala ili kao što je nezavistan računovođa kada utvrđuje finansijski rezultat preduzeća. Svi principi etike procjenjivača proizilaze iz ove osnovne činjenice.

### **3. PRIMARNE DUŽNOSTI I ODGOVORNOSTI PROCJENJIVAČA**

Dužnosti i odgovornosti procjenjivača u svakom pojedinačnom slučaju su dvostruke.

#### **3.1. OBAVEZA PROCJENJIVAČA DA UTVRDI I OPIŠE RELEVANTNU VRSTU U VRIJEDNOSTI ILI PROCIJENJENIH TROŠKOVA**

Pošto postoji više vrsta vrijednosti i više vrsta procjene troškova, a svaka ima svoje mjesto na kraju konkretnog angažovanja na procjeni, procjenjivač ima obavezu da utvrdi koja je od tih vrsta relevantna za preuzetu procjenu. Radi izvršavanja te obaveze, procjenjivač može da razmatra uputstva klijenta, odnosno da pribavi pravni ili drugi profesionalni savjet, ali je za izbor relevantne vrste vrijednosti ili procijenjenih troškova isključivo odgovoran. U vezi s tim njegova obaveza je da objasni i opiše šta podrazumijeva pod konkretnom vrijednošću ili procjenom troškova do koje je došao kako bi otklonio nesporazume i spriječio nenamjerne ili namjerne zloupotrebe izvještaja. Na primjer, procjena radi utvrđivanja nabavne vrijednosti trgovačke za svrhe osiguranja, ne bi bila ispravna ako bi se ta procjena izvršila po maloprodajnim cijenama, ili procjena tekuće tržišne vrijednosti zgrade s kancelarijama, koju je više korisnika uzelo pod zekup, ne bi bila ispravna formulisala kao neotpisana vrijednost zamjene koja uključuje i naknadna poboljšanja.

#### **3.2 OBAVEZA PROCJENJIVAČA DA UTVRDI REZULTAT PROCJENE S PRECIZNOŠĆU KOJU KONKRETNI CILJEVI PROCJENE NALAŽU**

Procjenjivač ima obavezu da utvrdi odgovarajući i primjenjiv rezultat procjene vrijednosti s visokom preciznošću, kako to konkretni ciljevi procjene nalažu.

#### **3.3. OBAVEZA PROCJENJIVAČA DA IZBJEGAVA DAVANJE POGREŠNIH IZNOSA PROCJENE**

Jedna od najbitnijih obaveza procjenjivača je da izbjegava davanje pogrešnih podataka. Cifarski rezultat procjene može biti pogrešan iz više razloga: može biti pogrešan zbog toga što je zasnovan na grubo neispravnoj procjeni relevantne vrijednosti ili troškova, ili može biti pogrešan, iako matematički tačan, zato što je procjenjivana neodgovarajuća vrsta vrijednosti odnosno troškova.

#### **3.4. OBAVEZA PROCJENJIVAČA U POGLEDU KOMPETENCIJE I PRIDRŽAVANJA PROFESIONALNE ETIKE**

Da bi ispunio svoje obaveze, procjenjivač mora biti kompetentan za svoju oblast. Kompetentnost se postiže obrazovanjem, obukom, proučavanjem, praksom i iskustvom. On mora da priznaje i razumije one etičke principe koji su utkani u pravu profesionalnu praksu i čine njen najbitniji dio, kao i da se tih etičkih principa pridržava.

### **3.5. PROFESIONALNI KARAKTER PROCJENE**

Članovi Udruženja su angažovani na profesionalnom poslu. Profesija je zasnovana na konkretno definisanim znanjima, koja ne posjeduju neprofesionalci. Ta znanja zahtijevaju visok stepen inteligencije i značajan utrošak vremena i napora da bi se stekla i kompetentno primijenila u praksi. Klijent procjenjivača, pošto sam ne posjeduje esecijalistička znanja, povjerava procjenjivaču zadatak i pouzdaje se da će on primijeniti svoje profesionalno znanje i sposobnosti u obimu koji bude neophodan za postizanje ciljeva procjene. U odnosima između procjenjivača i klijenta ne primjenjuje se princip upozorenja klijentu. Članovi Udruženja priznaju ovaj fiducijarni odnos.

### **3.6. FIDUCIJALRNI ODNOS PROCJENJIVAČA PREMA TREĆIM LICIMA**

Često se događa da klijent daje izvještaj o izvršenoj procjeni trećim licima na provjeru ili upotrebu. Ta treća lica mogu biti poznata ili nepoznata procjenjivaču, ali bez obzira na tu činjenicu, ona imaju pravo da se pouzdaju u valjanost i objektivnost nalaza procjenjivača za svrhe navedene u izvještaju i namjene za koje je procjena vršena kao i sam klijent. Članovi Udruženja priznaju fiducijarnu obavezu prema trećim licima koja, osim klijenta, koriste njihove izvještaje.

## **4. OBAVEZE PROCJENJIVAČA PREMA KLIJENTU**

Primarna obaveza procjenjivača prema klijentu je da on – klijent, dođe do potpunih, tačnih i relevantnih zaključaka u pogledu cifrarskog rezultata nezavisno od želje klijenta ili njegovih uputstava u tom smislu. Odnos između klijenta i procjenjivača je različit od odnosa između poslodavca i agenta. Međutim, obaveze procjenjivača prema klijentu su veće od prethodno navedene primarne obaveze. Te obaveze su navede u daljem tekstu.

### **4.1. POVJERLJIV KARAKTER PROCJENE**

Činjenica da je procjenjivač angažovan da izvrši procjenu je povjerljiva stvar. U određenim slučajevima samo angažovanje može predstavljati informaciju da klijent bez obzira da li se radi o privatnim ili javnom preduzeću, želi iz određenih razloga da angažovanje smatra povjerljivim.

Saznanje spoljnih lica da je klijent angažovao procjenjivača može da dovede u pitanje njegovo poslovanje ili poslovne transakcije. Prema tome, nije ispravno da procjenjivač objelodanjuje činjenice o svom angažovanju sem ako klijent takvo objelodanjenje odobri ili je jasno da nema interesa da tu činjenicu smatra povjerljivom, odnosno ako se sudskim postupkom nalaže procjenjivaču da objelodani činjenice o svom angažovanju.

Neispravno je da procjenjivač bez dozvole klijenta otkrije trećem licu procijenjeni iznos imovine, osim ako se to ne zahtijeva sudskim postupkom. Materijali iz izvještaja o izvršenoj procjeni su vlasništvo klijenta i u odsustvu izričitog uvjerenja u suprotno, ne mogu se, prema etičkim principima, podnositi

profesionalnom udruženju kao dokaz o profesionalnim kvalifikacijama procjenjivača i ne mogu se bez odobrenja klijenta publikovati u prepoznatljivoj formi.

#### **4.2. OBAVEZA PROCJENJIVAČA DA PRUŽI KOMPETENTNU USLUGU**

Neispravno je ako procjenjivač prihvati angažovanje na vrsti procjene imovine za koju nije kvalifikovan ili u oblasti koja nije u sklopu djelatnosti njegovog udruženja, osima ako je

- a) detaljno upoznao klijenta sa ograničenjima u odnosu na svoje kvalifikacije, ili
- b) ako se udruži sa drugim procjenjivačem koji posjeduje potrebne kvalifikacije.

Kao rezultat navedenog principa, smatra se da je u suprotnosti sa etikom ako procjenjivač tvrdi da ima ili tu tvrdnju iznosi na način koji podrazumijeva da ima profesionalne kvalifikacije, kad takve kvalifikacije nema, ili ako navede svoje kvalifikacije u formi koja se može pogrešno interpretirati. (vidi poglavlje 7.8.)

#### **4.3. OBAVEZA PROCJENJIVAČA U POGLEDU SVJEDOČENJA**

Kada je procjenjivača angažovala jedna od stranaka u sporu, smatra se suprotno etici ukoliko procjenjivač: priklrije bilo kakve činjenice, podatke ili mišljenja koji su nepovoljni po spor koji klijent vodi; ukoliko prenaglašava činjenice, podatke ili mišljenja koji idu u prilog klijenta spora; ukoliko u bilo kakvim pojedinostima vrši advokatsku funkciju. Obaveza procjenjivača je da prezentira podatke, analize i vrijednosti bez predrasuda bez obzira na efekte koje prezentiranje bez predrasuda može imati na klijentov spor. (vidi poglavlje 7.5.)

#### **4.4. OBAVEZA PROCJENJIVAČA DA DOKUMENTUJE SVJEDOČENJE**

Kada procjenjivač prihvati angažovanje u pogledu procjene ili svjedočenja o vrijednosti imovine pred sudom ili pred drugim sudskim ili kvazi sudskim organom, dužan je da prije svjedočenja sačini odgovarajući pisani izvještaj ili da kompletira dokumentaciju i činjenice kojima u svojim dosijeima raspolaže.

#### **4.5. OBAVEZA PROCJENJIVAČA KADA MU SE PO ISTOM PITANJU OBRATI VIŠE KLIJENATA**

Kada se procjenjivaču za procjenu iste imovine, ili u vezi sa istim sudskim sporom obrate dva ili više klijenata, on ne može da se angažuje za više od jednog klijenta, sem ako se svi klijenti drugačije slože.

## **4.6. UGOVOR O PROCJENI**

Zaključivanje pismenog ugovora ili bar jasnog usmenog dogovora između procjenjivača i klijenta, koji obuhvata ciljeve i obim posla, vrijeme podnošenja izvještaja i iznos naknade, smatra se dobrom poslovnom praksom. U određenim okolnostima može biti poželjno da se u ugovor o procjeni uključi izjava u vezi sa objektivnošću nalaza, kao i izjava da procjenjivač ne može djelovati u svojstvu advokata ili pregovarača.

## **5. OBAVEZE PROCJENJIVAČA PREMA DRUGIM PROCJENJIVAČIMA I PREMA UDRUŽENJU**

### **5.1. ZAŠTITA PROFESIONALNE REPUTACIJE DRUGIH PROCJENJIVAČA**

Procjenjivač ima obavezu da štiti profesionalnu reputaciju svih procjenjivača (bez obzira da li su članovi Udruženja ili ne) koji su registrovani i koji vrše procjene u skladu sa principima prakse procjenjivanja. Udruženje smatra da povreda ili pokušaj povrede profesionalne reputacije ili poslovanja bilo kog procjenjivača, putem lažne ili maliciozne izjave ili aluzije, nije su skaldu s profesionalnom etikom.

### **5.2. OBAVEZA PROCJENJIVAČA U VEZI SA DISCIPLINSKIM MJERAMA UDRUŽENJA**

Član Udruženja koji sazna da je drugi član učinio djelo koje, po njegovom mišljenju, predstavlja kršenje etičkih principa sadržanih u Principima prakse procjenjivača i Kodeksu profesionalne etike Udruženja, ima obavezu da to djelo prijavi prema proceduri koja je navedena u Statutu i drugim aktima.

Obaveza procjenjivača da saraduje sa udruženjem i njegovim funkcionerima po svim pitanjima uključujući istrage, cenzuru, disciplinu ili isključenje članova koji su optuženi za kršenje Principa prakse procjenjivanja i Kodeksa profesionalne etike Udruženja.

## **6. METODI I PRAKSA PROCJENE**

### **6.1. RAZNE VRSTE VRIJEDNOSTI**

Udruženje prihvata činjenicu da razne vrste imovine mogu imati razne vrste vrijednosti zavisno od specifičnih okolnosti, kao i da postoje osnovne i pomoćne vrste vrijednosti. Dobra profesionalna praksa nalaže procjenjivaču da u svakom slučaju detaljno opiše prirodu i značenje konkretnih vrijednosti koje je utvrdio.



## **6.2. IZBOR METODA PROCJENE**

Postupak i metod utvrđivanja konkretne vrijednosti je stvar samog procjenjivača i on se ne može smatrati odgovornim za rezultate procjene ako nije bio slobodan u izboru procesa pomoću koga rezultat treba da se dobije. Međutim, dobra praksa procjene nalaže procjenjivaču da odabere metod koji odgovara svri uzimajući u obzir sve faktore koji utiču na vrijednost i da odabrani metod izloži na jasan i logičan način.

## **6.3. DJELIMIČNE PROCJENE**

Neke vrste imovine ( nekretnine, preduzeća, kolekcije, vrijedni predmeti i slično) ne mogu se smatrati kao zbir više djelova ( na primjer, kod nekretnina: zemljište i zgrade; kada su u pitanju preduzeća: zemljište, zgrade, mašine i oprema, ugovori, goodwill). Ako se neki element smatra integralnim dijelom cjelokupne imovine, njegova vrijednost se razlikuje od vrijednosti istog elementa koju on ima kada se on posmatra izdvojeno od cjelokupne imovine.

Kada se vrši procjena elementa cjelokupne imovine bez uzimanja u obzir veze sa cjelokupnom imovinom, naziva se „djelimična procjena“. Postoje legitimna korišćenja djelimičnih procjena (procjena vrijednosti zgrada za osiguranje od požara, procjena vrijednosti zemljišta bez postojećih poboljšanja: procjene u vezi sa određivanjem cijena komunalnih usluga itd), ali dobra praksa procjene nalaže da se djelimične procjene označe kao takve i da se jasno navedu ograničenja prilikom korišćenja od strane klijenata, odnosno trećeg lica.

## **6.4. NEIZVJESNOSTI I OGRANIČENJA KOJA UTIČU NA PROCJENU**

U mnogim slučajevima valjanost zaključaka u pogledu vrijednosti konkretne imovine zavisi od valjanosti izvještaja, informacija, odnosno podataka i materijala na koje se procjenjivač oslonio, a koje su mu prezentirali članovi drugih profesija ili do kojih je došao iz zvaničnih izvora. Ispravno je oslanjanje procjenjivača na te materijale pod uslovom da:

1. u svom izvještaju navede da se na takve materijale oslonio
2. da bude spreman da te izvore ili same materijale stavi na raspolaganje za eventualnu provjeru i
3. da ne prenosi odgovornost na druge za ono što je ili bi trebalo biti u okviru njegove profesionalne struke

Dobra praksa procjene nalaže da procjenjivač navede sve druge neizvjesnosti ili ograničavajuće faktore koji su uticali na procjenu, kao na primjer, činjenica da vrijednost zavisi od toga da li će biti dovršeni planirani javni ili privatni radovi itd.

## **6.5. HIPOTETIČKE PROCJENE**

Hipotetička procjena je ona procjena koja je zasnovana na pretpostavkama koje nijesu u skladu sa činjenicama ili je mala vjerovatnoća da će te pretpostavke biti ostvarene. Udruženje polazi od stanovišta da postoje legitimna korišćenja takvih procjena, ali je neispravno i suprotno etici izdavanje izvještaja o hipotetičkoj procjeni osim us lučajevima kada se:

1. javno naznači da se radi o hipotetičkoj procjeni
2. navedu legitimne svrhe za koje je procjena vršena
3. navedu pretpostavljeni uslovi suprotni činjenicama

Za hipotetičku procjenu koja pokazuje vrijednost preduzeća koje bi nastalo integracijom dva postojeća preduzeća smatra se da služi u legitimne svrhe. S druge strane hipotetička procjena vrijednosti projektovane stambene zgrade zasnovana na pretpostavljenoj kiriji koja je u toj mjeri veća od tržišne da se praktično ne može ostvariti ne bi služila u legiitimne svrhe i izdavanje takvog izvještaja moglo bi da prouzrokuje štete za neopreznog investitora.

## **6.6. PROCJENE SA USKRAĆENJEM PRISTUPA RELEVANTNIM PODACIMA**

Ponekad nastaju situacije gdje postoje podaci koje procjenjivač smatra relevantnim za vršenje valjane procjene, ali je procjenjivaču uskraćen pristup tim podacima bilo od strane samog klijenta ili drugog lica (na primjer: podaci o ranijoj proizvodnji na prirodnom resursu, podaci o ranijim prihodima i troškovima itd). U takvim situacijama procjenjivač može, po svom nahođenju, da odbije prihvatanje angažmana. Ako smatra takve podatke bitnim za vršenje procjene, on nije u mogućnosti da izvrši procjenu.

## **6.7. RASPON PROCJENE VRIJEDNOSTI ILI TROŠKOVA I OCJENE POUZDANOSTI**

Pojedine procjene nalažu da se odredi vjerovatan raspon procijenjene vrijednosti ili troškova sa ili bez navođenja najvjerovatnije cifre u okviru raspona. Navođenje raspona procijenjene vrijednosti ili troškova je potpuno u skladu sa dobrom praksom procjene.

Pošto procjena vrijednosti imovine ili procjena troškova od strane procjenjivača po svojoj prirodi ne može biti apsolutno tačna, dobra praksa procjenjivanja nalaže da se uz cufarske rezultate navede izjava u pogledu stepena pouzdanosti tih rezultata. Stepenn pouzdanosti obično se izražava procentima s preduzećima + ili -.

## **6.8. PROCJENA VRIJEDNOSTI ILI TROŠKOVA KORIŠĆENJEM RAZNIH PRETPOSTAVKI**

Cilj procjene može biti da se utvrde različite vrijednosti ili različiti troškovi na bazi raznih pretpostavki. Prikazivanje različitih cifarskih rezultata je potpuno u skladu sa dobrom praksom procjene pod uslovom da se procjenjivač pridržava principa iznijetih u poglavljima 3.1. i 6.5.

## **6.9. PREGLED, ISPITIVANJE, ANALIZA I OPIS PREDMETNE IMOVINE**

Procjena vrijednosti imovine predstavlja postupak koji je zasnovan na analizi svih karakteristika te imovine, koje doprinose njenoj većoj ili manjoj vrijednosti. Dobra praksa procjenjivanja nalaže da procjenjivač izvrši pregled, ispitivanje i proučavanje predmetne imovine u dovoljnoj mjeri da bi otkrio sve njene relevantne karakteristike.

Dobra praksa procjenjivanja nalaže da opis imovine koja je predmet procjene, bilo da je ona materijalna ili nematerijalna, obuhvata na odgovarajući način:

- a) identifikaciju imovine
- b) izjavu o pravnom statusu i restrikcijama u pogledu svojine
- c) karakteristike imovine koje utiču na njenu veću ili manju vrijednost

U slučaju vrijednih stvari ili perspektivnih poboljšanja na nekretninama identifikacija je od naročite važnosti kako bi se nepoštena lica spriječila da procjenu vrijedne imovine iskoriste za prikazivanje imovine znatno niže vrijednosti.

Generalno, svojinska prava nad vrijednim stvarima su očigledana i ne treba da se posebno navode. Međutim, kada se radi o nekretninama, izjave u pogledu restrikcija koje se nameću zonama, režimom gradnje, olakšicama, uslovima zakupa itd. su bitni elementi opisa. Podrazumijeva se da su pitanja u vezi sa svojinom nad nekretninama u nadležnosti pravnika, a ne procjenjivača, tako da se procjenjivač oslobađa obaveza u tom pogledu na taj način što navodi izvor podataka o svojini. (Vidi poglavlje 6.4.) , Kada se radi o nematerijalnoj aktivi (patenti, ugovori, franšize itd). odgovarajuća dokumentacija obezbjeđuje ne samo opis konkretne imovine već i pravne aspekte.

Fizičko stanje vrijednih stvari i nekretnina je element koji utiče na njihovu veću ili manju vrijednost. Dobra praksa procjenjivanja nalaže da se izvrši odgovarajući pregled i ispitivanja kako bi se ta vrijednost odredila.

## **6.10. SARADNJA IZMEĐU PROCJENJIVAČA I KORIŠĆENJE USLUGA ČLANOVA DRUGIH PROFESIJA**

Saradnja između procjenjivača je poželjna u određenim situacijama radi bržeg završavanja posla, u drugim slučajevima radi korištenja efekata kombinovanog prosuđivanja ili kombinovanih podataka. Ova saradnja je potpuno ispravna pod uslovom da saradnici zajednički potpišu izvještaj i ako ima različitih mišljenja da ta mišljenja budu unijeta u izvještaj.

U pojedinim slučajevima priroda procjene zahtjeva specifična profesionalna znanja i sposobnosti pored onih koje posjeduju procjenjivači. U takvim slučajevima je i neophodno i ispravno da procjenjivač angažuje druge procjenjivače ili članove njihovih profesija kako bi došao do zaključaka koji se odnose na konkretne djelove posla. Glavni procjenjivač djelimično bazira svoje zaključke na ovim doprinosima preuzimajući odgovornost za konačan rezultat gdje je taj rezultat uslovljen valjanošću tih doprinosa. (Vidi poglavlje 6.4.).

## **7. PRAKSA SUPROTNA PROFESIONALNOJ ETICI I NEPROFESIONALNOSTI**

Principi prakse procjenjivanja koji su iznijeti u odjeljku 6. odnose se na primarne ciljeve procjene, odnosno utvrđivanje relevantnog cifrarskog rezultata sa stepenom tačnosti koje nalažu date okolnosti, dok se principi iznijeti u ovom odjeljku odnose na uspostavljanje i očuvanje povjerenja klijenta i drugih zainteresovanih strana u valjanost rezultata procjene. U tom smislu Udruženje proglašava praksu koja se smatra da je u suprotnosti sa etikom i da je neprofesionalna.

### **7.1. NAKNADA VEZANA ZA NEIZVJESNOSTI**

Ako procjenjivač prihvati angažovanje uz naknadu koja zavisi od:

- a) uspješnosti prodaje imovine ili ishoda sudskog procesa klijenta
- b) od odnosa poreskog umanjenja za klijenta,
- c) od ostvarenja prodaje ili finansiranja predmetne imovine ili od nalaza i zaključaka procjenjivača koje je naveo klijent

tada lice koje planira korišćenje rezultata takvog angažovanja može da opravdano sumnja da su rezultati pristrasni i da služe sami sebi pa su s toga bezvrijedni. Takva sumnja je negativna za uspostavljanje i održavanje povjerenja u rezultate procjene. Zbog toga je stav Udruženja da ugovaranje ili prihvatanje naknada koja je vezana za neizvjesnost suprotno profesionalnoj etici i praksi.

Vezano za navedeni princip u pogledu naknade vezane za neizvjesnosti. Udruženje smatra da se procjenjivač ponaša suprotno profesionalnoj etici i praksi ako:

- a) ugovori ili prihvati naknadu za izvršenu procjenu u obliku provizije, odnosno u drugom sličnom obliku
- b) ako primi ili plati naknadu za nalaženje posla ili za reference

### **7.2. PROCENTUALNA NAKNADA**

Stav Udruženja je da ako procjenjivač ugovara izvršavanje posla uz naknadu koja je određena u fiksnom procentu od procijenjene vrijednosti ili troškova (zavisno od slučaja) koja se utvrđuje na kraju obavljenog posla, onda je takvo ponašanje u suprotnosti s profesionalnom etikom i praksom.

### **7.3. NEZAVISNE PROCJENE**

Ako je izvještaj o izvršenoj procjeni sačinio procjenjivač koji ima interes ili namjerava da stekne interes u vezi s predmetnom imovinom onda lice koje taj izvještaj koristi ima pravo da opravdano sumnja da je izvještaj pristrasan i da služi sam sebi, pa su stoga nalazi bezvrijedni. Ovakva sumnja negativno utiče na povjerenje u rezultate procjene.

Pod interesom koji procjenjivač može imati sa imovinom koja je predmet procjene podrazumijeva se:

- a) vlasništvo nad predmetnom imovinom
- b) vršenje ili namjera vršenja posredničkih poslova u pogledu kupovine, prodaje ili finansiranja predmetne imovine
- c) upravljanje ili očekivanje da će se obezbijediti upravljanje predmetnom imovinom

Takvi interesi posebno mogu da postoje kad se procjenjivač za vrijeme vršenja procjene angažuje i na komercijalnim poslovima ( u oblasti nekretnina, nakita, krzna, antikviteta, umjetničkih djela itd).

Stav Udruženja je da ako procjenjivač prihvati angažovanje na procjeni imovine u vezi sa kojom ima ili namjerava da stekne interes, takvo ponašanje je u suprotnom sa profesionalnom etikom i praksom, osim u slučajevima kada je interes objelodanjen na način opisan u sljedećem pasusu.

Međutim, ako potencijalni klijent i pored iscrpnog obavještenja od strane procjenjivača o njegovom interesu u vezi sa predmetnom imovinom još uvijek želi da ga angažuje kao procjenjivača, onda procjenjivač može da prihvati posao pod uslovom da u izvještaju o izvršenoj procjeni objelodani prirodu i visinu svog interesa.

#### **7.4. ODGOVORNOST U VEZI S POTPISVANJEM IZVJEŠTAJA O IZVRŠENOJ PROCJENI**

Korisnik izvještaja o izvršenoj procjeni, prije nego što se pozove na zaključke iznijete u izvještaju, ima pravo da pretpostavi da je lice koje je izvještaj potpisalo odgovorno za nalaze zbog toga što je posao obavilo samo ili je posao obavljen pod njegovim nadzorom.

Kada su za vršenje procjene angažovana dva ili više lica koja podnose zajednički izvještaj, korisnik izvještaja ima pravo da pretpostavi da svi potpisnici imaju neograničenu subsidijarnu odgovornost za tačnost iznijetih nalaza, a ako svi procjenjivači ne potpišu izvještaj, korisnik ima pravo da zna za koje opcije se zalažu oni koji su odbili da izvještaj potpišu.

Kada klijent angažuje dva ili više procjenjivačaa da izvrše nezavisne procjene iste imovine, onda on sa pravom pretpostavlja da će dobiti rezultate do kojih su procjenjivači nezavisno došli i da te rezultate može koristiti radi unakrsne provjere odnosno da ih koristi kao dopunu rasponu u okviru koga se nalazi prava vrijednost.

Radi uvođenja ovog principa Udruženje je zauzelo stav da:

- a) pogrešno prezentiranje procjenjivača time što jedan procjenjivač potpisuje izvještaj dok je posao obavio drugi procjenjivač bez nadzora potpisnika,
- b) izostavljanje bilo kog potpisnika ili izostavljanje suprotnih mišljenja u slučajevima kada se podnosi zajednički izvještaj,
- c) izdavanje pisanih izvještaja samo u svoje ime u slučajevima, kada je dva ili više procjenjivača sarađivalo na procjeni i

- d) saradnja između dva ili više procjenjivača i međusobno korištenje njihovih nalaza i cifara kad je jedan klijent angažovao da izvrše nezavisne procjene,
- e) predstavlja radnje koje su u suprotnosti s profesionalnom etikom.

Procjenjivačka firma ili pravno lice ima pravo da prilikom potpisivanja izvještaja o izvršenoj procjeni koristiti ime firme uz potpis njenog ovlaštenog lica. Međutim, lice koje je u ime firme stvarno vršilo procjenu takođe mora da potpiše izvještaj ili da se u izvještaj njegovo ime navede.

## **7.5 ZASTUPANJE INTERESA KLIJENTA**

Ako procjenjivač u toku pisanja izvještaja ili njegovog prezentiranja pred trećim licima ili pak u svedočenju pred sudom izostavi ili umanju značaj bilo kojih činjenica, podataka ili mišljenja koja bi, da su u potpunosti iznijeti, mogli da djeluju protiv interesa klijenta, odnosno ako dodaje nebitne podatke, iznosi nedokumentovana povoljna mišljenja i daje neopravdan naglask relevantnim činjenicama radi pomoći klijentu da postigne određene ciljeve, onda ja po mišljenju Udruženja, procjenjivač angažovan u svojstvu advokata. Advokatura, kako je ovdje opisana negativno utiče na uspostavljanje i održavanje povjerenja u rezultate profesionalne procjene vrijednosti i Udruženje zastupa stanovište da je takva praksa u suprotnosti sa profesionalom etikom.

## **7.6 NEDOVOLJNO POTKRIJEPLJENA MIŠLJENA I PRELIMINARNI IZVJEŠTAJI**

Ako procjenjivač izrazi mišljene o vrijednosti, potencijalu za ostvarivanje prihoda ili procjeni troškova u vezi sa nekom imovinom, a da nije utvrdio ili izmjerio sve relevantne činjenice, takvo mišljenje je netačno osim ako je slučajno pogodeno. Izražavanje mišljenja „iz rukava“ umanjuje značaj pregleda, ispitivanja i analize u procesu procjene i smanjuje povjerenje u rezultate dobre prakse procjenjivanja i zbog toga Udruženje zastupa stanovište da je izražavanje ishitrenih i nedokumentovanih mišljenja neprofesionalno.

Ako procjenjivač sačini preliminarni izvještaj, bez izričite napomene da se radi o takvom izvještaju u kome su date cifre koje će u konačnom izvještaju biti izmijenjene ili korigovane, moguće je da neki korisnik izvještaja, smatrajući da se radi o konačnom izvještaju pridaje takvim ciframa stepen tačnosti koji oni nemaju. Rezultati tako pogrešnog povjeravanja u cifre mogu nanijeti štete reputaciji profesije procjenjivača uopšte, kao i samom procjenjivaču. Da bi spriječili takvu mogućnost, Udruženje proglašava da propust navođenja ograničenja i rezervi u preliminarnom izvještaju predstavlja praksu koja nije profesionalna.

## **7.7. REKLAMA I PROPAGANDA**

Samo oglašavanje usluge procjenjivača nije suprotno etici. Međutim, suprotno je etici ako se u oglasima koriste netačne, pogrešne, lažne ili tendenciozne izjave, obećanja ili tvrdnje. Ovakvu praksu Udruženje smatra štetnom po uspostavljanje i očuvanje povjerenja u rezultate rada procjenjivača. Udruženje objavljuje da je takvo ponašanje procjenjivača suprotno etičkim i profesionalnim principima. Slijedeće radnje nijesu u skladu sa etikom:

- a) pogrešno predstavljanje veze sa ili članstvom u Udruženju ili u bilo kojoj drugoj organizaciji,
- b) pogrešno predstavljanje ranijeg rada, obrazovanja, obuke ili ekspertize,
- c) pogrešno predstavljanje usluga koje procjenjivač pruža ili koje je ranije pružao, kao i korištenje u oglasu imena klijenta za koga je radio bez pismenog odobrenja tog klijenta,
- d) predstavljanje, garancija ili implikacija da će konkretna procjena vrijednosti ili rezultati angažovanja biti prilagođeni ili korigovani za specifičnu upotrebu, kao i bilo koji zaključak da procjena vrijednosti nije zasnovana na poštenom i striktnom pridržavanju principa praske procjenjivanja.

## **7.8. ZLOUPOTREBA ZVANJA**

Udruženje uspostavlja tri profesionalna zvanja za članove:

- procjenjivač saradnik,
- procjenjivač i
- vodeći procjenjivač

Navedena zvanja mogu dobiti samo članovi udruženja. Članovi ili kandidati za članove ne mogu imati potrebna profesionalna zvanja.

Zvanje mogu koristiti samo članovi u tom zvanju. Udruženje objavljuje da je tvrdnja ili implikacija o posjedovanju višeg zvanja od strane procjenjivača u suprotnosti sa etikom.

## **7.9. RAZLOZI SA DISCIPLINSKE MJERE UDRUŽENJA**

Disciplinske mjere protiv članova Udruženja preduzimaju se u slučaju kršenja konkretnih odredbi Statuta Udruženja ili internih akata kao i Principa prakse procjenjivanja i Kodeksa profesionalne etike, kojie su u tim aktima sadržani. Te mjere su u nadležnosti Upravnog odbora Udruženja, prekršaji se mogu svrstati u 6 kategorija:

- 1) odstupanje od dobre prakse procjenjivanja,
- 2) neispunjavanje obaveza i odgovornosti,
- 3) neprofesionalno ponašanje,
- 4) ponašanje suprotno etici,
- 5) presuda bilo koga suda za
  - a) kriminal,
  - b) krivično djelo za koje je predviđena maksimalna kazna od 3 ili više godina bez obzira na koliku je kaznu okrivljeni član osudjen ili
  - c) bilo koje krivično djelo u vezi sa nepostenjem i neistinom, tj. djelo krađe ili lažnog iskaza bez obzira koliko je izrečena kazna.
- 6) protivzakonito, ilegalno ili nemoralno ponašanje ( čak i ako nije osuđeno na sudu) koje bi štetilo reputaciji profesije ili Udruženja procjenjivača Crne Gore.

Nakon detaljne istrage Udruženje može preduzeti mjere u obliku zamjene, zabrane, suspenzije ili isključenja iz članstva, u kom slučaju od procjenjivača

zahtijeva da vrati certifikat, člansku kartu ili druge dokaze o članstvu i da prestane sa korištenjem poziva na članstvo.

## **8. IZVJEŠTAJ O IZVRŠENOJ PROCJENI**

U prethodnim odjeljcima je iznijeto da dobra praksa procjenjivača, koju definiše Udruženje, nalaže da se u izvještaj o izvršenoj procjeni unesu izvjesna specifična objašnjenja, opisi i iskazi koji su navedeni u daljem tekstu. Ovi zahtjevi se ne odnose na izvjestaje, koje su sačinili pojedini izvršioci posla, a koji su namijenili za ekskluzivnu i internu upotrebu klijenta, ali se odnose na izvještaje koje su sačinili javni procjenjivači, tj. oni koje svoje usluge uz naknadu javno nude.

### **8.1. OPIS IMOVINE KOJA JE PREDMET PROCJENE**

Potrebno je da se imovina za koju se podnosi izvještaj o izvršenoj proceni detaljno opiše kao materijalne i nematerijalne stvari, nekretnine ili lična imovina sa sledećim elementima:

- a) identifikacija,
- b) pravni status i restrikcija u vezi sa svojimom, ukoliko to nije očigledno,
- c) vrijednosne karakteristike i
- d) fizičko stanje, gdje je to potrebno (vidi odeljak 6.9)

### **8.2. PRIKAZ CILJEVA PROCJENE**

Potrebno je da izvještaj o izvršenoj proceni sadrži ciljeve zbog kojih je procjena vršena, kao što su: utvrđivanje vrijednosti, procjena troškova, prognoziranje potencijala za ostvarivanje prihoda, utvrđivanje izvjesnih činjenica, donošenje zaključaka i predlaganje mjera po pojedinim pitanjima itd. (vidi odeljak 2.1).

Potrebno je da se u izvještaju o izvršenoj proceni definiše značenje pojmova koje je procjenjivač upotrijebio u vezi sa procjenom vrijednosti ili troškova, a prema ciljevima za koje je procjena vršena. (vidi odeljak 6.1).

U izvještaju o izvršenoj proceni treba navesti izjavu o datumu na koji se procjena vrijednosti, procjena troškova ili prognoza prihoda odnosi.

Kada se to nađe za shodno, potrebno je ispitivanje i analizu uključiti kako se predmetna imovina može koristiti na najbolji način.

### **8.3. IZJAVA O NEIZVJESNOSTIMA I OGRANIČAVAJUĆIM FAKTORIMA KOJI UTIČU NA REZULTATE PROCJENE**

Potrebno je da iskazi, informacije, odnosno podaci koje je procjenjivač dobio od članova drugih profesija, iz zvaničnih izvora ili drugih izvora koji se smatraju



pouzdanim, a čija valjanost utiče na rezultate procjene, budu prikazani ili navedeni u izvještaju o izvršenoj procjeni uključujući i njihove izvore, tako da ih bilo koji korisnik izvještaja može provjeriti ukoliko to želi. (vidi odeljak 6.4).

Kada se radi o hipotetičnoj procjeni, potrebno je da se jasno navede da je procjena hipotetična, da se navеду razlozi za takvu procjenu, kao i koje su pretpostavke korištene. (vidi odeljak 6.5).

Ako je izvršena djelimična procjena, potrebno je da se jasno navede da se radi o djelimičnoj procjeni, kao i da se navеду ograničenja u vezi sa upotrebom cifara iz izvještaja. (vidi odeljak 6.3).

Ako je izdat preliminarni izvještaj o izvršenoj procjeni, odnosno izvještaj koji sadrži cifre podložne promjeni i korekcije, potrebno je navesti da se radi o preliminarnom izvještaju uz navođenje ograničenja u vezi sa njegovom upotrebom. (vidi odeljak 7.6).

#### **8.4. OPIS I OBJAŠNJENJE PRIMIJENJENOG METODA PROCJENE U IZVJEŠTAJU O IZVRŠENOJ PROCJENI**

Potrebno je da se metod procjene koji je procjenjivač odabrao kao prikladniji za predmetnu procjenu procjenu opiše i objasni u izvještaju o izvršenoj procjeni. (vidi odeljak 6.2.).

#### **8.5. IZJAVA O NEZAVISNOSTI PROCJENJIVAČA**

Potrebno je da procjenjivač u svoj izvještaj o izvršenoj procjeni podnese izjavu da nema niti namjerava da stekne bilo kakav interes u pogledu predmetne imovine ili kakav drugi interes koji bi uticao na vrijednost realne i nepristrasne procjene ili u suprotnom, da detaljno navede prirodu i obim takvnog interesa. (vidi odeljak 7.3).

#### **8.6. POTPISIVANJE IZVJEŠTAJA O IZVRŠENOJ PROCJENI I UKLJUČIVANJE IZDVOJENIH MIŠLJENJA**

Potrebno je da lice koje je izvršilo procjenu, ili pod čijim nadzorom je procjena vršena potpiše izvještaj o izvršenoj procjeni vrijednosti. (vidi odeljak 7.4).

Prilikom zajedničke procjene svi procjenjivači koji su saradivali na procjeni i slažu se sa nalazima procjene, a izdaju zajednički izvještaj treba da taj izvještaj i potpišu. Ako se neki od procjenjivača koji učestvuju u zajedničkoj procjeni ne slažu sa svim ili nekim nalazima drugih, dužan je da pripremi i potpiše izdvojeno mišljenje i takvo mišljenje unese u izvještaj. (vidi odeljak 7.4.).