

# Principi kodeksa etičkog ponašanja za profesionalne procjenitelje



Savjet Međunarodnih standarda  
za procjenu vrijednosti



Komora procjenitelja  
Crne Gore

# International Valuation Standard Council

## **BIBLIOTEKA KOMORE PROCJENITELJA CRNE GORE**

Principi kodeksa etičkog ponašanja za profesionalne procjenitelje

prvo izdanje

Članovi tima za prevod:

Aleksandra Rakočević, Ovlašćeni procjenitelj i Licencirani revizor

doc. dr Slavko Rakočević, predsjednik Upravnog odbora KPCG

Ana Šoškić

### **Izdavač:**

Komora procjenitelja Crne Gore (KPCG)

### **Za izdavača:**

prof. dr Đorđije Rakočević, predsjednik KPCG, Ovlašćeni  
procjenitelj i Sudski vještak

doc. dr Slavko Rakočević, predsjednik Upravnog odbora KPCG,  
Ovlašćeni procjenitelj i Sudski vještak

### **Lektura i korektura:**

Nikola Tomić, dipl. ecc

### **Prelom stranica i tehnička priprema za štampanje:**

Aleksandar Dutina, Dutaco – Digital Agency

Štampa:

Studio Branko d.o.o., Podgorica 2017.

**Tiraž:** 100

**ISBN: 978-9940-9851-1-0**

Sva prava zadržana. Knjiga u cjelini ili bilo koji njen dio ne smije se preštamovati, kopirati, smještati na elektronske medije ili u bilo kom drugom obliku prenositi bez pismenog odobrenja izdavača.

# Savjet Međunarodnih standarda za procjenu vrijednosti

## Principi kodeksa etičkog ponašanja

### Uvod

1. Savjet Međunarodnih standarda za procjenu vrijednosti (IVSC) je nezavisna, neprofitna organizacija privatnog sektora, koja ima za cilj da služi u opštem interesu. Svrha IVSC je da izgradi povjerenje javnosti u procese procjene vrijednosti stvaranjem okvira za predstavljanje kredibilnih mišljenja o procjeni vrijednosti, uz pomoć na odgovarajući način obučениh profesionalaca iz oblasti procjene vrijednosti, koji će se ponašati uz svo poštovanje etičkih načela.
2. IVSC će ove ciljeve postići:
  - a) stvaranjem i ažuriranjem Međunarodnih standarda za procjenu vrijednosti (IVS);
  - b) izdavanjem tehničkih smjernica za profesionalne procjenitelje; i
  - c) promovisanjem razvoja profesije procjenitelja i opšteg etičkog ponašanja.
3. Ovaj Kodeks etičkog ponašanja („Kodeks”) je pripremio Stručni odbor IVSC, sa željom da se promoviše etičko ponašanje i ophođenje u procesu procjene vrijednosti.
4. Ovaj Kodeks se sastoji od:

#### **Osnovnih principa**

#### **Smjernica u vezi sa osnovnim principima**

#### **Priloga 1 - Prijetnji i mjera opreza**

#### **Priloga 2 - Rasprave o osnovnim principima**

5. Osnovni principi se sastoje od pet principa ponašanja za koje se očekuje da će ih se profesionalni procjenitelj pridržavati prilikom pružanja usluge procjene vrijednosti.

6. Smjernice u vezi sa osnovnim principima donose smjernice o konceptuainim pristupima koje bi trebalo prihvatiti prilikom primjene Osnovnih principa.
7. Prilog 1 identifikuje osnovne kategorije prijetnji koje bi mogle da kompromituju sposobnost profesionalnog procjenitelja da se ponaša u skladu sa Osnovnim principima, kao i mjere zaštite koje bi mogle biti adekvatne prilikom izbjegavanja ili ublažavanja tih prijetnji.
8. Prilog 2 sadrži dodatne rasprave oko Osnovnih principa, uz ilustracije najčešćih prijetnji profesionalnim procjeniteljima i njihovoj sposobnosti da se ponašaju u skladu sa svakim od principa, kao i korake koje bi trebalo sprovesti kako bi se te prijetnje izbjegle.

## Primjena ovog Kodeksa

9. Od Profesionalnih organizacija<sup>1</sup> za procjenu vrijednosti koje su članice IVSC se traži da imaju pravila u vezi sa etičkim ponašanjem svojih članova. Profesionalne organizacije za procjenu vrijednosti mogu da prihvate ovaj Kodeks ili da razviju sopstvena pravila, ali tako da ta pravila odražavaju pet osnovnih principa ovog Kodeksa.
10. Smjernice u vezi sa osnovnim principima i rasprava u priložima možda neće moći da se primjene ukoliko je profesionalni procjenitelj dužan da slijedi pravila Profesionalne organizacije za procjenu vrijednosti koja sadrže određene radnje koje bi trebalo ili dodatno sprovoditi ili izbjegavati kako bi se ponašanje procjenitelja usaglasilo sa Osnovnim principima rada profesionalnih procjenitelja.
11. U ovom Kodeksu donose se odredbe u skladu sa dokumentom „*Opšti okvir kompetencija profesionalnih procjenitelja*” koji je objavio IVSC. U zavisnosti od konteksta, ove odredbe bi mogle da se odnose bilo na pojedinca, bilo na firmu ili neko drugo korporativno tijelo.

---

<sup>1</sup> Profesionalna organizacija za procjenu vrijednosti IVSC je osnovana kao neprofitna organizacija koja utvrđuje neophodni minimum obrazovanja i etičkih standarda za svakog procjenitelja i koja opšti javni interes drži iznad individualnih interesa koje mogu imati njeni članovi

## Osnovni principi

12. Osnov za očuvanje integriteta procesa procjene vrijednosti je da oni koji se oslanjaju na rezultate procjene imaju povjerenje da oni koji te procjene donose jesu procjentalji koji posjeduju odgovarajuće iskustvo, vještinu i moć prosuđivanja, koji nastupaju na profesionalan način i donose svoje sudove bez ikakvog neprimjerenog spoljašnjeg uticaja ili pristrasnosti. S tim u vezi, od profesionalnog procjenitelja se očekuje da se ponaša u skladu sa sledećim etičkim principima:
- a) **integritet:** da bude pravičan i častan u profesionalnim i poslovnim odnosima;
  - b) **objektivnost:** da ne dozvoli sukob interesa niti da bilo kakav neprimjereni uticaj ili pristrasnost prevladaju njegov profesionalni ili poslovni sud;
  - c) **kompetentnost:** da održava potrebno profesionalno znanje i vještine kako bi obezbjedio da klijent ili poslodavac dobije uslugu koja je zasnovana na savremenim saznanjima iz prakse, zakonodavstva i tehnika procjene vrijednosti;
  - d) **povjerljivost:** da poštuje povjerljivost informacija do kojih je došao kroz profesionalne i poslovne odnose, te da ne objavljuje te informacije trećim stranama bez odgovarajućeg i posebnog ovlašćenja (osim ukoliko ne postoji zakonska ili profesionalna obaveza ili dužnost da to uradi), niti da koristi te informacije kao ličnu prednost, bilo kao profesionalnog procjenitelja, bilo kao treće strane;
  - e) **profesionalno ponašanje:** da postupa marljivo i da obavi posao na vrijeme i u skladu sa primjenljivim zakonskim odredbama, kao i tehničkim i profesionalnim standardima; da uvijek nastupa u javnom interesu i da izbjegne bilo kakvu radnju koja bi diskreditovala profesiju.

## Smjernice u vezi sa osnovnim principima

13. Ove smjernice su osmišljene sa ciljem da pomognu profesionalnim procjeniteljima u pristupu koji treba zauzeti pri primjeni Osnovnih principa, kao i kod identifikovanja, procjene i suočavanja sa prijetnjama njihovoj sposobnosti da se ponašaju u skladu sa Osnovnim principima.
14. Okolnosti pod kojima profesionalni procjenitelji rade mogu stvoriti specifične prijetnje za usklađivanje sa ovim Osnovnim principima. Pojedini najčešći tipovi prijetnji su identifikovani u prilogima ovom Kodeksu. Ipak, nemoguće je definisati svaku situaciju koja može stvoriti prijetnju za usklađivanje sa Osnovnim principima niti se mogu odrediti sve odgovarajuće radnje koje bi to spriječile. Zadaci procjene vrijednosti se drastično razlikuju po svojoj prirodi te, samim tim, mogu nastati različite prijetnje koje traže i različite mjere zaštite. Ove smjernice mogu pomoći profesionalnom procjenitelju pri njegovom odmjeravanju da li je neka situacija dozvoljena a da pri tom nije specifično zabranjena ovim Kodeksom ili se ne nalazi među situacijama o kojima se raspravlja u prilogima.
15. Kada profesionalni procjenitelj identifikuje potencijalnu prijetnju usmjerenu ka njegovim sposobnostima da se ponaša u skladu sa Osnovnim principima, trebalo bi da procjeni značaj te prijetnje. Neke prijetnje mogu biti eliminisane ili svedene na prihvatljivi nivo preduzimanjem određenih mjera zaštite. Primjeri takvih mjera zaštite su prodiskutovani u prilogu ovog Kodeksa. Prilikom odlučivanja da li je prihvatljivo preuzeti zadatak o procjeni vrijednosti uz korišćenje mjera zaštite, profesionalni procjenitelj bi trebalo da uzme u obzir da li bi razumna i dobro informisana treća strana, odmjeravajući sve specifične činjenice i okolnosti koje su na raspolaganju u tom trenutku, najverovatnije zaključila da bi prijetnja ili prijetnje bile eliminisane ili svedene na prihvatljivi nivo primjenom mjera zaštite, kako, u tom slučaju, usklađivanje sa odredbama Osnovnih principa ne bi bilo kompromitovano.

16. Ukoliko prijetnja ili prijetnje koje se postavljaju pred profesionalnog procjenitelja i njegovo ponašanje u skladu sa Osnovnim principima ne mogu da se eliminišu, niti da se svedu na prihvatljivi nivo, bilo stoga što je prijetnja suviše velika, bilo stoga što odgovarajuće mjere zaštite nijesu na raspolaganju ili se ne mogu primjeniti, zadatak procjene vrijednosti bi trebalo odbiti ili prekinuti.
17. Ukoliko profesionalni procjenitelj naiđe na neuobičajene okolnosti u kojima bi stroga primjena zahtjeva ovog Kodeksa rezultirala neproporcionalnim rezultatom ili ishodom koji nije od opšteg interesa, preporučuje se da se profesionalni procjenitelj konsultuje sa organizacijom ili tijelom čiji je član ili, ako je to adekvatno, relevantnim nadležnim organom.
18. Ukoliko se značajniji konflikt ne može razrješiti bilo odbijanjem zadatka, bilo uvođenjem zaštitnih mjera, profesionalni procjenitelj bi trebalo da razmotri mogućnost traženja stručnog savjeta od relevantnog profesionalnog tijela ili pravnih savjetnika. Ovo se, generalno, može uraditi bez kršenja osnovnih principa povjerljivosti, ukoliko se o tom pitanju diskutuje sa relevantnim profesionalnim tijelom na anonimnoj osnovi ili sa pravnim savjetnikom uz zaštitu koju pruža zakon.
19. Slučajevi u kojima profesionalni procjenitelj može razmatrati dobijanje pravnog savjeta se razlikuju. Na primjer, procjenitelj može naići na prevaru, čijim prijavljivanjem bi mogao da prekrši odgovornost vezanu za povjerljivost. U ovom slučaju profesionalni procjenitelj može razmotriti dobijanje pravnog savjeta kako bi odredio da li postoji obaveza prijavljivanja takve prevare.
20. Ukoliko, pošto budu iscrpljene sve relevantne mogućnosti, etički konflikt ostane nerazrješen, profesionalni procjenitelj bi trebalo da odluči da li, pod određenim okolnostima, jeste adekvatno da se povuče iz tima koji obavlja određeni specifični zadatak ili da se potpuno povuče iz angažmana, firme ili organizacije koja mu je povjerila posao.

## PRILOG 1

### Prijetnje i mjere zaštite

Ovaj Prilog obuhvata raspravu o glavnim kategorijama prijetnji sposobnosti profesionalnih procjenitelja da odgovore Osnovnim principima, kao i o kategorijama mjera zaštite koje bi mogle da eliminišu ili ublaže te prijetnje. Profesionalne organizacije za procjenu vrijednosti kojoj profesionalni procjenitelj pripada, mogu imati pravila kojima se identifikuju ove prijetnje, u skladu sa praksom vršenja procjene vrijednosti u kojoj njihovi članovi obavljaju posao.

**A1.1** Prijetnje sposobnosti profesionalnog procjenitelja da postupa u skladu sa Osnovnim principima mogu nastati djelovanjem širokog raspona odnosa i okolnosti. Te okolnosti ili odnosi mogu stvoriti više od jedne prijetnje a prijetnja može omesti usklađivanje sa više nego jednim Osnovnim principom. Prijetnje mogu spadati pod jednu ili više sljedećih kategorija:

- a) **prijetnja od sopstvenog interesa** – to je prijetnja da će finansijski ili neki drugi interes na neodgovarajući način da utiče na sud ili ponašanje profesionalnog procjenitelja;
- b) **prijetnja od samo-kontrole** - prijetnja da profesionalni procjenitelj neće na adekvatan način da procjeni rezultate prethodnog suda ili usluge koju je izvršio bilo drugi procjenitelj u okviru iste kompanije, bilo druga organizacija, a na koje bi procjenitelj mogao da se osloni prilikom donošenja sopstvenog suda kao dijela kompletne usluge koju pruža;
- c) **prijetnja od sukoba interesa klijenata** - prijetnja da će dva ili više klijenata imati suprotne ili konfliktne interese za donošenje rezultata o procjeni vrijednosti;
- d) **prijetnja od podrške jednoj strani** - prijetnja da će profesionalni procjenitelj promovisati poziciju klijenta ili poslodavca do te mjere da će kompromitovati sopstvenu objektivnost;



- e) **prijetnja od familijarnosti** - prijetnja da će usled duže saradnje ili bliskih odnosa sa klijentom ili poslodavcem, profesionalni procjenitelj možda postati previše osećajan prema njihovim interesima ili će previše prihvatati njihov način rada;
- f) **prijetnja od zastrašivanja** - prijetnja da će profesionalni procjenitelj biti odvrćen od objektivnog ponašanja usled trenutnog ili predviđenog pritiska, obuhvatajući ovdje i pokušaje da se izvrši neprimjereni uticaj na konačan sud o vrijednosti.

**A1.2** Obim do koga će bilo koja od kategorija prijetnji koje su gore pomenute ometati sposobnost profesionalnog procjenitelja da postupa u skladu sa Osnovnim principima, će zavistiti od činjenica koje su povezane sa određenim zadatkom. Na primjer, ukoliko kompanija A ponudi prijateljsko preuzimanje kompaniji B, mogla bi da se pojavi prijetnja od sukoba interesa klijenata, ukoliko procjenitelj mora da prihvati uputstva koja je dobio od kompanije A a da je pri tom već bio instruisan od kompanije B. Suprotno tome, ukoliko kompanija A i kompanija B ne mogu da se dogovore o cijeni i procjenitelju daju zajedničke instrukcije kako bi on donio nezavisnu procjenu, neće doći ni do kakvog konflikta.

**A1.3** Mjere opreza su radnje i mjere koje bi mogle da eliminišu prijetnje ili da ih svedu na prihvatljivi nivo. One se mogu podjeliti u sljedeće kategorije:

- a) mjere opreza koje se nalaze u statutarnim ili regulatornim aktima koja su vezana za svrhu u koju se sprovodi procjena vrijednosti;
- b) mjere opreza koje se nalaze u okviru pravila ponašanja koje je objavila Profesionalna organizacija za procjenu vrijednosti kojima pripada profesionalni procjenitelj, i
- c) mjere opreza koje su dio interne kontrole kvaliteta i radnog procesa u okviru firme.

- A1.4** Tipični primjeri mjera opreza koje su regulisane statutom ili regulatornim aktima obuhvataju:
- pravilnik o strukturi i upravljanju firme koja obezbjeđuje usluge procjene vrijednosti;
  - statutarno određivanje procjenitelja za određene vrste procjene vrijednosti;
  - pravilnik o zahtjevima za obrazovanjem, obukom i iskustvom za pojedince koji pružaju uslugu procjene vrijednosti u određene svrhe;
  - spoljašnja kontrola zakonski ovlašćene treće strane u procesu procjene vrijednosti, izvještaja ili drugih informacija koje donosi profesionalni procjenitelj.
- A1.5** Tipični primjeri mjera opreza koje stvara Profesionalna organizacija za procjenu vrijednosti obuhvataju:
- zahtjevi za usaglašavanjem sa profesionalnim standardima;
  - nadgledanje usaglašavanja sa profesionalnim standardima i disciplinskim mjerama;
  - pravila u vezi sa novčanom naknadom za pružanje usluga procjene vrijednosti.
- A1.6** Tipični primjeri mjera opreza u okviru radnog procesa firme obuhvataju:
- strukturisanje firme na način da profesionalni procjenitelj ili tim za procjenu vrijednosti koji obavlja zadatak procjene vrijednosti bude radno odvojen od djelova firme koji bi mogli da prouzrokuju bilo kakav konflikt. Odvajanje od menadžerske kontrole, pristup podacima i usluge podrške bi trebalo smatrati adekvatnim u datim okolnostima i za određeni nivo prijetnje;
  - zahtjev za registrovanjem materijalnih ličnih interesa profesionalnih procjenitelja i drugog personala koji je uključen u zadatak procjene vrijednosti;

- zahtjev da se sprovodi unutrašnja kontrola procjena vrijednosti;
- periodična promjena profesionalnog procjenitelja koji je odgovoran za ponovljene zadatke procjene vrijednosti;
- kontrola primanja poklona ili drugih „znakova pažnje” od onih koji plaćaju za uslugu procjene vrijednosti;

**A1.7** Tipični primjeri mjera opreza koje su pobrojane u prethodna tri paragrafa nemaju namjeru da budu isključive i jedine, niti su sposobne da umanje svaku prijetnju sa kojom profesionalni procjenitelj može da se suoči u pokušaju da se ponaša u skladu sa Osnovnim principima.

**A1.8** Efikasnost mjera opreza će često biti povećana tako što će se klijentu, ili bilo kom drugom koji bi mogao da se osloni na procjenu vrijednosti, objelodaniti njihovo postojanje. Stoga bi trebalo razmotriti objelodanjivanje bilo koje mjere opreza koja bi bila adekvatna zadatku a koja je na raspolaganju ili se predlaže prije nego što zadatak uopšte i počne da se izvršava. U izvještaju o procjeni vrijednosti ili bilo kojoj objavljenoj referenci u vezi sa izvještajem, bi takođe trebalo razmotriti i obuhvatiti sve što bi moglo biti u vezi sa ovim mjerama opreza, posebno tamo gdje bi procjena vrijednosti trebalo da se osloni na neku drugu stranu koju ne čini klijent koji plaća za uslugu.

**A1.9** Određene mjere opreza mogu da povećaju verovatnoću identifikovanja ili odvrćanja od neetičkog ponašanja. Takve mjere opreza obuhvataju:

- efikasan, dobro obznanjen sistem žalbi kojim rukovodi organizacija-poslodavac, Profesionalna organizacija za procjenu vrijednosti ili regulatorno tijelo, koje omogućava kolegama, zaposlenima i javnosti da skrenu pažnju na neprofesionalno ili neetičko ponašanje;
- eksplicitno izraženu obavezu profesionalnih procjenitelja da izvjestе o kršenju etičkih zahtjeva.

## **PRILOG 2**

### **Rasprava o Osnovnim principima**

U ovom prilogu istražuje se svaki od Osnovnih principa i donose se ilustracije najčešćih prijetnji za njegovo ispunjavanje, kao i radnje koje profesionalni procjenitelji treba da preduzmu ili da izbjegavaju kako bi ublažili te prijetnje. Profesionalna organizacija za procjenu vrijednosti kojoj pripada procjenitelj bi mogla da ima svoja pravila koja obuhvataju različite i specifične detaljne zahtjeve, sa ciljem da se primjene Osnovni principi u oblasti prakse procjenitelja u okviru kojih njeni članovi rade.

#### **Integritet**

- A2.1** Princip integriteta nameće obavezu profesionalnom procjenitelju da bude direktan i častan u svim profesionalnim i poslovnim odnosima. Integritet takođe nameće i pošten tretman i istinoljubivost.
- A2.2** Profesionalni procjenitelj ne bi trebalo da svjesno bude dio procesa procjene vrijednosti, podnošenja izvještaja o procjeni vrijednosti ili bilo kakve druge komunikacije o procjeni vrijednosti, ukoliko veruje da:
- a) oni sadrže izjave ili informacije koje iznose materijalne neistine ili su zavaravajuće ili su neoprezno iznijete; ili
  - b) se izostavljaju ili kriju informacije koje su tražene, tamo gdje bi takvo izostavljanje ili skrivanje vodilo do pogrešnih zaključaka.
- A2.3** Ukoliko profesionalni procjenitelj postane svjestan da su mu u radu pridružene takve informacije, trebalo bi da preduzme hitne korake kako bi se dislocirao od takve situacije, na primjer, objavljivanjem izmjenjene procjene vrijednosti ili izvještaja.

## Objektivnost

- A2.4** Princip objektivnosti podrazumijeva obavezu koju profesionalni procjenitelj ima da ne kompromituje svoj profesionalni ili poslovni sud zbog pristrasnosti, sukoba interesa ili neprimjerenog uticaja drugih.
- A2.5** Profesionalni procjenitelj može biti izložen situacijama koje mogu ugroziti objektivnost. Nije praktično definisati i propisati sve situacije kojima profesionalni procjenitelj može biti izložen a koje bi mogle da stvore prijetnju objektivnosti. Neke prijetnje objektivnosti nije moguće izbjeći niti ih ublažiti i u tom slučaju profesionalni procjenitelj bi trebalo da odbije postavljeni zadatak. Ipak, pojedine moguće prijetnje objektivnosti mogu biti ili eliminsane ili efikasno ublažene mjerama opreza. Te mjere opreza mogu obuhvatiti odgovarajuće objelodanjivanje prijetnje prema relevantnim stranama i zadbijanje njihovog pristanka da se nastavi sa postupkom procjene vrijednosti. Druge mjere opreza su prodiskutovane u ovim priložima.
- A2.6** Primjeri situacija koje bi mogle da potencijalno nametnu prijetnje i koje bi trebalo da zahtjevaju brzu reakciju profesionalnog procjenitelja, bilo tako što će odbiti zadatak, bilo da će primijeniti određene mjere opreza kako bi eliminisao ili izbjegao bilo koju prijetnju ili uočenu nepravilnost, obuhvataju:
- zahtjeve za realizovanjem procjene vrijednosti za kupca i prodavca nekog sredstva u transakciji;
  - zahtjeve za realizovanjem procjene vrijednosti za dvije ili više strana koje su konkurentske u istom slučaju;
  - zahtjeve da se procjeni zajmodavac ukoliko istovremeno već postoji zahtjev za procjenom zajmoprimca;
  - preduzimanje procjene vrijednosti za treću stranu, kada kompanija profesionalnog procjenitelja već ima značajne poslovne odnose sa klijentom;

- pružanje ponovljenih procjena istog sredstva a da pri tom nema kontrole koja bi svela rizik od samo-kontrole na minimum;
- zahtjeve da profesionalni procjenitelj nastupa i kao stručnjak i kao zastupnik određene strane, u istom slučaju.

**A2.7** Obim do koga će bilo koji od prethodnih primjera kompromitovati objektivnost profesionalnog procjenitelja, će zavisiti od okolnosti svakog pojedinačnog slučaja, kao što su, na primjer, svrha procjene vrijednosti, ciljevi klijenta i praktičnosti eliminisanja ili svođenja prijetnji na prihvatljivi nivo, primjenom odgovarajućih proceduralnih mjera opreza. U mnogim slučajevima ranije angažovanje oko istog sredstva ne predstavlja prijetnju objektivnosti a stečeno iskustvo može zapravo poboljšati sposobnost profesionalnog procjenitelja da obezbjedi objektivno mišljenje.

**A2.8** Pri razmatranju da li određena situacija stvara prijetnju njihovoj objektivnosti, profesionalni procjenitelj bi trebalo da prepozna da je često percepcija mogućih nepravilnosti koja se javlja kod drugih učesnika procesa, zapravo ono što stvara prijetnju kredibilitetu procesa procjene vrijednosti. Postojeće situacije gdje neki prošli ili trenutni angažman bilo sredstva koje se vrednuje, bilo strane koja je zainteresovana za to sredstvo, ne stvara materijalnu prijetnju objektivnosti ali da može da obezbjedi percepciju o nepravilnosti, ukoliko tako nešto otkrije strana koja se oslanja na rezultat procjene vrijednosti. Objelodanjivanje bilo kakvog takvog angažmana u djelokrugu rada i izvještaju, može biti efikasna mjera za izbjegavanje bilo kakve primjećene nepravilnosti.

**A2.9** Primjeri drugih mjera opreza radi spriječavanja ili minimizovanja nepravilnosti ili primjećениh nepravilnosti obuhvataju:

- obezbjeđivanje da profesionalni procjenitelj, kao i oni koji učestvuju u procesu procjene vrijednosti, bude u svom radu odvojen od onih djelova službe u okviru iste firme koji mogu da pruže usluge koje bi mogle biti potencijalno konfliktne;

- objelodanjivanje drugih poslovnih odnosa sa klijentom, ukoliko se procjena vrijednosti može osloniti na treću stranu.

**A2.10** Ukoliko se redovan proces procjene vrijednosti sprovodi nad istim sredstvom više puta, moguće mjere opreza protiv ugrožavanja objektivnosti koje mogu nastati usled samo-kontrole obuhvataju:

- obezbjeđivanje periodične unutrašnje kontrole, koju bi u okviru iste firme sproveo procjenitelj ili procjenitelji koji nisu povezani sa tim zadatkom, ili
- periodična promjena profesionalnog procjenitelja koji je odgovoran za dati zadatak.

**A2.11** Ukoliko profesionalni procjenitelj smatra da prijetnja njegovoj objektivnosti može da se eliminiše ili efikasno umanjiti objelodanjivanjem uzroka prijetnje i bilo koje mjere opreza koja se po tom pitanju preduzima ili predlaže, trebalo bi obratiti pažnju da se ne prekrše principi povjerljivosti. Ukoliko prethodni angažman na istom sredstvu ili sa istim klijentom koji je zainteresovan za sredstvo ne može da se objelodani a da se pri tom ne prekrši kontinuitet povjerljivosti prema drugom klijentu, zadatak ne bi trebalo prihvatiti.

**A2.12** Ukoliko profesionalni procjenitelj smatra da prijetnja njegovoj objektivnosti može da se eliminiše ili se njome može efikasno manipulirati uspostavljanjem sporazuma da se može nastaviti sa radom uz prisustvo dvije ili više strana, uz potencijalni sukob interesa, bilo da se radi o rezultatu procjene vrijednosti, bilo o predmetnom sredstvu, trebalo bi sa puno opreza obezbjediti da se strane na odgovarajući način informišu i da budu svjesne potencijalnih konsekvenci koje bi se mogle pojaviti u vezi sa njihovim interesima, prilikom davanja saglasnosti profesionalnom procjenitelju koji se imenuje. Dobijanje sporazuma od dvije ili više zainteresovanih strana da se zadatak procjene vrijednosti može prihvatiti, ne podrazumijeva da profesionalni procjenitelj nema obavezu da se usaglasa sa Osnovnim principima.

**A2.13** Ukoliko nema zadovoljavajućih mjera opreza kojima bi mogle da se eliminišu ili umanje prijetnje prema objektivnosti koje se mogu identifikovati, profesionalni procjenitelj bi trebalo da odbije ponuđeni zadatak.

## **Kompetentnost**

**A2.14** Princip kompetentnosti zahtjeva od profesionalnog procjenitelja da:

- a) održava svoje profesionalno znanje i vještine na nivou koji je potreban kako bi obezbjedio da klijent ili poslodavac dobiju kompetentnu profesionalnu uslugu; i
- b) da prilikom pružanja profesionalnih usluga postupa u skladu sa primjenljivim tehničkim i profesionalnim standardima.

**A2.15** Kompetentna profesionalna usluga zahtjeva ispitivanje zdravog suda pri primjeni profesionalnog znanja i vještina u sprovođenju takvih usluga. Profesionalna kompetentnost može se podijeliti u dvije odvojene faze:

- a) dostizanje profesionalne kompetencije; i
- b) održavanje profesionalne kompetencije.

**A2.16** Održavanje profesionalne kompetencije zahtjeva kontinuiranu svijest i razumijevanje relevantnog tehničkog, profesionalnog i poslovnog razvoja. Kontinuirani profesionalni razvoj omogućava profesionalnom procjenitelju da razvije i održi sposobnosti da se djeluje kompetentno, u okviru profesionalnog okruženja.

**A2.17** Marljivost podrazumijeva odgovornost u radu, u skladu sa zahtjevima zadatka, pažljivo i temeljno djelovanje, uz poštovanje rokova.



**A2.18** Profesionalni procjenitelj bi trebalo da preduzme razumne korake kako bi obezbjedio da oni koji rade u okviru ovlašćenja profesionalnog procjenitelja, kroz sopstvene profesionalne kapacitete, imaju odgovarajuću obuku i nadzor.

**A2.19** Ukoliko profesionalni procjenitelj nema profesionalno znanje i neophodno iskustvo da može na kompetentan način da izvede zadatak procjene vrijednosti koji mu je ponuđen, profesionalni procjenitelj bi takav zadatak trebalo da odbije.

## **Povjerljivost**

**A2.20** Princip povjerljivosti podrazumijeva obavezu koju profesionalni procjenitelj ima u odnosu na:

- a) objelodanjivanje povjerljivih informacija koje se traže kao rezultat profesionalnih ili poslovnih odnosa van firme ili organizacije-poslodavca, bez odgovarajućeg i specifičnog ovlašćenja, osim ukoliko ne postoji zakonska ili profesionalna obaveza ili dužnosti da se to objelodani; i
- b) korišćenje povjerljive informacije, do koje se došlo usljed profesionalnog ili poslovnog odnosa, u sopstvenu korist ili u korist treće strane.

**A2.21** Profesionalni procjenitelj bi trebalo da štiti povjerljivost uključujući i društveno okruženje, te da uvijek bude na oprezu zbog mogućnosti nehotičnog objelodanjivanja, posebno kada su u pitanju bliski poslovni partneri ili bliski članovi ili članovi uže porodice.

**A2.22** Profesionalni procjenitelj bi trebalo da čuva povjerljivost informacija koje mu je iznio mogući klijent ili poslodavac.

**A2.23** Profesionalni procjenitelj bi trebalo da čuva povjerljivost informacija u okviru firme ili organizacije-poslodavca.

- A2.24** Profesionalni procjenitelj bi trebalo da preduzme razumne korake kako bi obezbjedio da zaposleni pod kontrolom profesionalnog procjenitelja, kao i osobe od kojih se dobijaju savjeti ili pomoć u vezi sa obavezama profesionalnog procjenitelja, poštuju obavezu procjenitelja u pogledu povjerljivosti.
- A2.25** Potreba da se ostane usaglašen sa principima povjerljivosti se nastavlja čak i po završetku odnosa između profesionalnog procjenitelja i klijenta-poslodavca. Kada profesionalni procjenitelj promjeni poslodavca ili dođe do novog klijenta, profesionalni procjenitelj ima ovlaštenja da iskoristi prethodna iskustva. Profesionalni procjenitelj, pak, ne bi trebalo da iskoristi ili objelodani bilo kakvu povjerljivu informaciju do koje je ili došao ili ju je primio kao rezultat profesionalnog ili poslovnog odnosa.
- A2.26** Slijede primjeri situacija gdje profesionalni procjenitelji jesu ili se od njih može tražiti da objave povjerljivu informaciju, odnosno kada bi objelodanjivanje takve informacije bilo prikladno:
- objelodanjivanje je dozvoljeno zakonom a klijent ili poslodavac su dali ovlaštenje za objelodanjivanje;
  - objelodanjivanje je zakonski traženo, na primjer:
    - (i) kada se traže dokumenta ili neki drugi slični dokazi u slučaju sudskog postupka; ili
    - (ii) objelodanjivanje odgovarajućim organima vlasti da je otkriveno da je došlo do kršenja zakona;
  - profesionalna je dužnost ili obaveza da se izvrši objelodanjivanje, kada to nije zabranjeno zakonom:
    - (i) radi usklađivanja sa kvalitetnom kontrolom Profesionalne organizacije za procjenu vrijednosti ili nekog drugog profesionalnog tijela;

- (ii) radi ispunjenja zahtjeva ili istrage Profesionalne organizacije za procjenu vrijednosti ili regulatornog tijela;
- (iii) radi zaštite profesionalnih interesa profesionalnog procjenitelja u pravnim i zakonskim postupcima; ili
- (iv) radi usaglašavanja sa tehničkim standardima i etičkim zahtjevima.

**A2.27** Prilikom odlučivanja da li da se obavi objelodanjivanje povjerljive informacije, relevantni faktori bi obuhvatali sljedeće:

- da li bi interesi svih strana, uključujući i treću stranu čiji bi interesi mogli biti oštećeni, mogli da budu povrijeđeni ukoliko klijent ili poslodavac da svoj pristanak profesionalnom procjenitelju da objelodani informacije;
- da li relevantna informacija jeste poznata i pouzdana, do te mjere da bude praktična. Ukoliko situacija obuhvata nepouzdana činjenice, nekompletnu informaciju ili neodržive zaključke, trebalo bi koristiti profesionalni sud prilikom određivanja vrste objelodanjivanja koju treba sprovesti, ukoliko ta potreba uopšte postoji;
- vrsta informacija koja se očekuje, kao i kome se saopštava;
- da li strane prema kojima ide ovakva komunikacija predstavljaju odgovarajuće primaoce informacija.

## Profesionalno ponašanje

- A2.28** Princip profesionalnog ponašanja podrazumjeva obavezu za sve profesionalne procjenitelje da postupaju marljivo prilikom pružanja usluga svojim klijentima, kako bi obezbjedili da ta usluga bude u skladu sa pravnim, tehničkim i profesionalnim standardima koji se mogu primjeniti bilo na predmet procjene vrijednosti, bilo na svrhu procjene vrijednosti, ili na oba.
- A2.29** Profesionalno ponašanje podrazumjeva prihvatanje odgovornosti da se postupa u skladu sa javnim intreresom. Dužnost profesionalnog procjenitelja nije ograničena samo na zadovoljenje potreba određenog klijenta ili poslodavca. Postoji takođe i potreba da se razmotri da li profesionalne odluke imaju širi uticaj i na neidentifikovanu treću stranu. Na primjer, procjene vrijednosti se često sprovode onda kada može postojati direktan uticaj na treću stranu, kao što su dioničari u kompaniji ili investitori u investicionim fondovima. Pošto su potrebe klijenta glavne, profesionalni procjenitelj bi trebalo da izbjegava prihvatanje bilo kakvih uputstava koja bi mogla da izgledaju štetna po interes šire javnosti i koja bi mogla da diskredituju njegovu sopstvenu, kao i profesionalnu reputaciju uopšte.
- A2.30** Pri reklamiranju i promociji sopstvenog rada, profesionalni procjenitelji ne bi trebalo da profesiju izlože lošem glasu. Trebalo bi da su pri tom časni i istinoljubivi a ne:
- a) da daju preuveličane izjave u vezi usluga koje su sposobni da pruže, kvalifikacija koje posjeduju ili iskustva koje su stekli; ili
  - b) da omalovažavaju rad drugih ili prave neumjesne komparacije sa njihovim radom.

- A2.31** Profesionalno ponašanje obuhvata i odgovorno i ljubazno postupanje prilikom ophođenja sa klijentima i javnošću generalno, kao i promptno i efikasno ispunjavanje svih razumnih uputstava ili pritužbi.
- A2.32** Profesionalni procjenitelj bi trebalo da izbjegava bilo kakvu radnju koja bi mogla da diskredituje profesiju. Osim primjera koje smo naveli u ovoj raspravi, to podrazumijeva i bilo kakvu radnju koja bi razumno informisanu treću stranu, pri njenom odmjerenju svih specifičnih činjenica i okolnosti koje su na raspolaganju profesionalnom procjenitelju u tom trenutku, najverovatnije mogla da dovede do pogrešnih zaključaka koji bi negativno djelovali na dobru reputaciju profesije.

