

PRAVNI POLOŽAJ PROCENITELJA I ETIČKI KODEKS

Milica Treskanica, Msc ecc
Licencirani procenitelj nepokretnosti

MODUL G / PRAVNI POLOŽAJ PROCENITELJA I ETIČKI KODEKS

- Obuhvat modula

1. Pravni položaj procenitelja

- a. Pre stupanja na snagu Zakona...
- b. Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti
- c. Definicija procenitelja vrednosti i ostali pojmovi
- d. Obuhvat profesionalnih aktivnosti
- e. Osvrt na pravni položaj i strukturu nacionalnih standarda
- f. Licenciranje
- g. Nadzor nad radom licenciranog procenitelja

2. Kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja procenitelja

- a. Odgovornost procenitelja
- b. Kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja
- c. Nepravilnosti i mere

Pre stupanja na snagu Zakona...

- Do stupanja na snagu Zakona o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (januar 2017. godine), proceniteljska profesija nije bila na dovoljno transparentan način regulisana.
- Šta se pod time podrazumeva?
- Na nivou države nije postojala takva pravna regulativa, čija primena bi osigurala standarde i pravila profesinalnog ponašanja procenitelja nepokretnosti na tržištu Srbije.
- Naime, regulativa u ovoj oblasti je bila obuhvaćena **Zakonom o sudskim veštacima**, pri čemu je za imenovanje sudskih veštaka, specijalizovanih za procenu vrednosti nekretnina bilo zaduženo Ministarstvo Pravde.
- Imenovana su mogla biti kako fizička, tako i pravna lica iz sledećih struka: građevine, ekonomija, arhitektura i pravo.
- Osim toga, uporište u oblasti procena predstavljali su međunarodni standardi, čija primena nije bila konzistentna, što je pravilo značajne probleme u praksi, koji su kulminirali u finansijskom sektoru za vreme poslednje finansijske krize.

Pre stupanja na snagu Zakona...

- Nekretnine su najviše zastupljene u sredstvima obezbeđenja banaka, te stoga adekvatnost njihove procene direktno utiče na **kvalitet kreditnog portfolija** i realno sagledavanje kreditnog rizika u bankarskom sektoru.
- **Odluka o adekvatnosti kapitala banke** na sledeći način definiše procenitelja vrednosti:
 - „Ovlašćeni procenjivač je sudski veštak odgovarajuće struke, pravno lice koje je osnovano za obavljanje delatnosti veštačenja u skladu sa zakonom kojim se utvrđuju uslovi za obavljanje poslova veštačenja ili organ koji je, u skladu sa zakonom kojim se uređuju poreski postupak i poreska administracija, nadležan za vođenje poreskog postupka, pri čemu ovo lice ne može biti lice povezano s dužnikom na način utvrđen Zakonom o bankama i ne može biti uključeno u proces odobravanja plasmana ili prodaju nepokretnosti „

Pre stupanja na snagu Zakona...

- U Srbiji nije postojala potpuna i sistematizovana infrastruktura za kvalitetno i pouzdano vrednovanje nepokretnosti.
 - pitanje od izuzetnog značaja i za Narodnu banku Srbije i za Ministarstvo finansija, iz ugla finansijske stabilnosti i sa poreskog aspekta, aspekta transparentnosti i razvoja tržišta nekretnina, kao i privlačenja stranih investicija.
- To su potvrdile i analize važećih propisa kojima se reguliše rad i postupanje državnih organa koji u okvirima svojih nadležnosti na različite načine prikupljaju podatke, vrednuju nepokretnosti i vrše procenu njihove vrednosti.
- Analize su pokazale da se zbog nestandardizovanih kriterijuma, često dešavalo da procenjene vrednosti za istu nekretninu, izvršene u isto vreme, razlikuju i do 60%

Pre stupanja na snagu Zakona...

- Za razliku od drugih profesija koje imaju obaveze kontinuiranog usavršavanja, identifikovano je da osim što ne postoji regulativa, ne postoji ni kontinuirano profesionalno usavršavanje pripadnika profesije, nema nema opšteprihvađenih strukovnih standarda, regulatorno telo odgovorno za sankcionisanje neprofesionalnog i neetičkog postupanja, metodologije procene vrednosti su neodgovarajuće ili im nedostaje transparentnost, a ne postoje ni informacije o prometu na tržištu
- U prilog tome, kada je Srbija počela pregovore o pristupanju Evropskoj uniji, što podrazumeva uspešno zatvaranje svih 35 pojedinačnih poglavlja, među njima je i Poglavlje 9 (Finansijske usluge) koje obuhvata poštovanje **Direktive o hipotekarnim kreditima**.

Pre stupanja na snagu Zakona...

- **Direktivom o hipotekarnim kreditima** se jasno utvrđuje odgovornost svake države da izradi pouzdane nacionalne standarde i da obezbedi stručnost i odgovarajuće obrazovanje procenitelja.
 - Cilj: stvaranje unificiranih pravila vezano za tržište nekretnina, imajući u vidu poslednju finansijsku krizu i gubitak poverenja u finansijski sektor.
- Vlada Srbije je u avgustu 2015. godine usvojila Strategiju za rešavanje problematičnih kredita (NPL Strategija). U NPL Strategiji i Akcionom planu za sprovođenje NPL Strategije, pod oblašću Jačanje kapaciteta banaka za postupanje sa problematičnim kreditima, u okviru procene vrednosti sredstava obezbeđenja, utvrđena je **obaveza unapređenja regulative kojom se uređuje profesija procenitelja vrednosti nepokretnosti**, sa ciljem podizanja nivoa stručnih znanja, iskustva, kredibiliteta i integriteta profesije (putem donošenja Zakona), kao i obaveza povećanja tačnosti procena vrednosti, u skladu sa dobrom međunarodnom praksom
- **Rezultat** – Važeći Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti i prateći akti

U nastavku:

Implikacije stupanja na snagu Zakona o
proceniteljima vrednosti nepokretnosti

i

postojanje jedne sveobuhvatne licence za sve
vrste procena vrednosti nepokretnosti...

Zakon o proceniteljima vrednosti

- **Zakonom o proceniteljima vrednosti** nepokretnosti uređuju se:
 - uslovi i način vršenja procene vrednosti nepokretnosti od strane licenciranih procenitelja,
 - stručna osposobljenost lica i uslovi za dobijanje licence za vršenje procene vrednosti nepokretnosti,
 - obaveznost procene vrednosti nepokretnosti u skladu sa ovim zakonom,
 - nadzor nad vršenjem procene vrednosti nepokretnosti,
 - provera rada licenciranih procenitelja,
 - disciplinska odgovornost licenciranih procenitelja,
 - osnivanje i nadležnosti Stručnog odbora,
 - akreditovana udruženja procenitelja,
 - druga pitanja u vezi sa vršenjem procene vrednosti nepokretnosti od strane licenciranih procenitelja.

Pojmovi

- **Nacionalni standardi, kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja** licenciranog procenitelja su standardi vršenja procena vrednosti nepokretnosti koje donosi ministar nadležan za poslove finansija na predlog Stručnog odbora i koje ministarstvo nadležno za poslove finansija objavljuje u Službenom glasniku Republike Srbije
- **Licencirani procenitelj** je fizičko lice koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom i kome je Ministar izdao licencu za vršenje procene vrednosti nepokretnosti
- **Licenca** za vršenje procene vrednosti nepokretnosti je javna isprava koju, u skladu sa Zakonom, izdaje Ministar;
- **Stručni odbor** je telo koje osniva Ministar u skladu sa ovim zakonom u cilju obavljanja stručnih poslova u oblasti vršenja procene vrednosti nepokretnosti u Republici Srbiji; (9 članova uključujući predsednika; 2 člana na predlog Ministarstva, jedan član na predlog NBS, a 6 članova na osnovu sprovedenog javnog konkursa)

Pojmovi

- Međunarodno priznate stručne organizacije za procenitelje, u smislu Zakona, su: Evropski savez udruženja procenitelja (The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA), Kraljevska organizacija stručnjaka (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) i Institut za procenu (Appraisal Institute);
- Sertifikati za obavljanje poslova procenitelja međunarodno priznatih stručnih organizacija za procenitelje, u smislu ovog zakona, su:
 - Priznati evropski procenitelj (Recognised European Valuer – REV),
 - Registrovani član Kraljevske organizacije stručnjaka (Registered Valuer Member of The Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS) i
 - Član Instituta za procenu (Member of Appraisal Institute – MAI);
- **Izveštaj o proceni** je dokument o izvršenoj proceni vrednosti nepokretnosti koji u pisanom ili u obliku elektronskog dokumenta sačinjava i potpisuje licencirani procenitelj, u skladu sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike;
 - Licencirani procenitelj je dužan da izveštaj o proceni i korišćenu dokumentaciju ili dokaze o korišćenoj dokumentaciji čuva sedam godina od dana vršenja procene

Pojmovi

- **Profesionalno udruženje procenitelja** (u daljem tekstu: profesionalno udruženje) jeste dobrovoljna, nevladina i nedobitna organizacija osnovana u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuju udruženja, radi unapređenja i promovisanja profesije procenitelja.
- **Akreditovano profesionalno udruženje procenitelja** je profesionalno udruženje koje ispunjava uslove propisane zakonom, akredituje se kod Ministarstva i upisano je u imenik koji vodi Ministarstvo
- **Komisija za proveru usaglašenosti rada licenciranih procenitelja** sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike je telo koje formira Akreditovano udruženje za poslove provere usaglašenosti rada licenciranih procenitelja sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike, u skladu sa Zakonom
- **Disciplinska komisija** je telo koje formira Akreditovano udruženje za potrebe vođenja disciplinskih postupaka protiv svojih članova, zbog povreda Nacionalnih standarda i kodeksa etike, u skladu sa Zakonom.

Obuhvat profesionalnih aktivnosti

Odredbe Zakona primenjuju se na procene vrednosti nepokretnosti koje se vrše za potrebe:

1. zaključenja ugovora o kreditu obezbeđenih hipotekom i zaključenja drugih poslova finansijskih institucija obezbeđenih hipotekom;
2. utvrđivanja vrednosti nepokretnosti u postupku stečaja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje stečaj;
3. prodaje nepokretnosti u postupku vansudskog namirenja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje hipoteka.

Obuhvat profesionalnih aktivnosti

- Licencirani procenitelj **može vršiti** procenu vrednosti nepokretnosti koja je predmet **izvršenja** u izvršnom postupku koji se sprovodi u skladu sa zakonom kojim se uređuje izvršenje i obezbeđenje.
- Licencirani procenitelj **može vršiti** procene vrednosti nepokretnosti, kao i verifikaciju podataka iz registra cena nepokretnosti u postupku **masovne procene** vrednosti nepokretnosti u skladu sa zakonom I podzakonskim aktima koji regulišu utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti upisanih u katastar nepokretnosti.

Osvrt na pravni položaj i strukturu nacionalnih standarda i kodeksa etike

- **Cilj:** da obezbede smernice za postupanje licenciranog procenitelja sa ciljem da izveštaji o proceni ispune najviše standarde profesionalizma, integriteta, jasnoće, pouzdanosti i nepristrasnosti, kao i da budu pripremljeni u skladu sa međunarodno priznatim profesionalnim standardima.
- **Definisano je:** osnovi procene vrednosti nepokretnosti, postupak vršenja procene, pretpostavke i činjenice od značaja koje se moraju uzeti u obzir prilikom izrade izveštaja procene, minimalni sadržaj izveštaja o proceni i pravila profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja.
- Nacionalnim standardima i kodeksom etike **su obuhvaćene** i smernice za vršenje procene koje pomažu licenciranom procenitelju u njihovoj primeni.

Licenciranje

Licenca se izdaje licu koje ispunjava sledeće uslove:

1. ima stečeno visoko obrazovanje na studijama drugog stepena u skladu sa zakonom kojim se uređuje visoko obrazovanje, odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje četiri godine;
2. uspešno je prošlo stručnu obuku koja uključuje završnu proveru znanja pred organizatorom stručne obuke, u skladu sa članom 15. Zakona;
3. ima najmanje tri godine radnog iskustva na poslovima vršenja procene;
4. ima položen ispit za sticanje zvanja licencirani procenitelj, u skladu sa članom 10. Zakona;
5. nije mu izrečena zabrana izdavanja nove licence u skladu sa zakonom;
6. nije pravosnažno osuđivano za krivična dela koja ga čine nedostojnim za obavljanje poslova vršenja procene i to za krivična dela protiv prava po osnovu rada, privrede, imovine, pravosuđa, javnog reda i mira, pravnog saobraćaja i službene dužnosti i za krivično delo finansiranja terorizma.

Licenciranje – ispit za sticanje zvanja

- Lice koje poseduje važeći sertifikat za obavljanje poslova procenitelja **međunarodno priznate stručne organizacije** za procenitelje nema obavezu podnošenja dokaza o ispunjenosti uslova tač. 1) - 4) uz zahtev za izdavanje licence. Ovakvo lice dužno je, za dobijanje licence, da položi dopunski ispit iz poznavanja propisa kojima se uređuju stvarnopravni odnosi, status, promet, poreski aspekti i druga pitanja od značaja za nepokretnosti, iz člana 15. stav 3. tačka 3) Zakona, obuhvaćen programom Stručnog odbora.
- Stručni odbor sprovodi ispit za sticanje zvanja licencirani procenitelj i u roku od sedam dana od sprovođenja ispita dostavlja pisano obaveštenje Ministarstvu o rezultatima, u skladu sa ovim zakonom.
- **Ispit obuhvata** proveru znanja iz oblasti relevantnih za vršenje procene vrednosti nepokretnosti i sposobnosti da se takvo znanje primeni u praksi

Licenciranje – izdavanje i obnavljanje licence

- Zainteresovano lice dostavlja zahtev za izdavanje licence Ministarstvu zajedno sa **dokazima o ispunjenosti uslova**, **ugovorom o osiguranju** od profesionalne odgovornosti i **dokazom o plaćenju taksu** za izdavanje licence.
- Lice koje poseduje Međunarodni sertifikat (REV, MRICS, MAI) je dužno, za dobijanje licence, da dostavi sertifikat za obavljanje poslova procenitelja međunarodno priznate stručne organizacije za procenitelje, kao i potvrdu međunarodno priznate stručne organizacije za procenitelje da poseduje važeći sertifikat za obavljanje poslova procenitelja.
- U roku od 30 dana od dana prijema urednog zahteva za izdavanje licence, Ministar donosi rešenje kojim se izdaje licenca ili se zahtev za izdavanje licence odbija.

Licenciranje – izdavanje i obnavljanje licence

- Licenca se izdaje na period od **tri godine** i obnavlja se na zahtev licenciranog procenitelja.
- Zahtev za obnavljanje licence može se podneti **najranije 90 dana**, a **najkasnije 30 dana** pre isteka roka važenja licence.
- Uz zahtev za obnavljanje licence, licencirani procenitelj dostavlja dokaz da je pohađao programe kontinuiranog profesionalnog usavršavanja, ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti i dokaz o plaćenim taksama za obnavljanje licence.
- Ako licencirani procenitelj ne podnese uredan i potpun zahtev za obnavljanje licence u roku utvrđenom, licenca prestaje da važi istekom tri godine od dana izdavanja. Ako se zahtev za obnavljanje licence podnese po isteku roka, smatraće se da je podnet zahtev za izdavanje nove licence.

Licenciranje – osiguranje od profesionalne odgovornosti

- Pre izdavanja licence, odnosno podnošenja zahteva za obnavljanje licence, licencirani procenitelj je dužan da zaključi ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti sa periodom važenja od najmanje tri godine i da primerak navedenog ugovora dostavi Ministarstvu uz dokumentaciju potrebnu za dobijanje, odnosno obnavljanje licence u skladu sa ovim zakonom
- Licencirani procenitelj je dužan da nakon izdavanja, odnosno obnavljanja licence, Ministarstvu najmanje **jednom godišnje dostavlja važeću polisu osiguranja**.
- Licenciranom procenitelju koji ne izvršava predviđene obaveze, Ministar oduzima licencu.
- Godišnja suma osiguranja za ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti iznosi **najmanje 50.000 evra** u dinarskoj protivvrednosti.
- **Osigurani slučaj**

Osigurani slučaj !

- Ovim osiguranjem pokrivena je profesionalna odgovornost procenitelja vrednosti nepokretnosti za čisto finansijske štete prouzrokovane trećim licima usled grešaka i propusta nastalih u obavljanju poslova procene vrednosti nepokretnosti za koje poslove osiguranik ima licencu a koji predstavljaju kršenje ili odstupanje od pravila struke, utvrđenih zakonom, profesionalnim standardima i normativima i kodeksom etike

Licenciranje – obaveza članstva u akreditovanom udruženju

- Članstvo u Akreditovanom udruženju je obavezno za svakog licenciranog procenitelja.
- Licencirani procenitelj je dužan da Akreditovanom udruženju podnese zahtev za prijem u članstvo i da u roku od 30 dana od dana prijema rešenja o izdavanju licence dostavi Ministarstvu dokaz o prijemu u članstvo.
- Licencirani procenitelj kome prestane članstvo u Akreditovanom udruženju dužan je da u roku od 30 dana od dana prestanka članstva dostavi Ministarstvu dokaz o prijemu u članstvo drugog Akreditovanog udruženja.
- Licenciranom procenitelju koji ne postupi u skladu ovim odredbama Ministar rešenjem oduzima licencu.
- Akreditovano udruženje je dužno da omogući svakom licu, pod jednakim uslovima utvrđenim statutom, da postane član.

Licenciranje – oduzimanje licence

- Ministar rešenjem oduzima licencu licenciranom procenitelju:
 1. ako utvrdi da je rešenje o izdavanju licence izdato na osnovu netačnih, odnosno nepotpunih podataka;
 2. na osnovu prijema predloga za izricanje mera
 3. ako licencirani procenitelj ne izvršava obaveze u pogledu osiguranja od profesionalne odgovornosti;
 4. ako licencirani procenitelj ne izvršava obaveze u pogledu članstva u Akreditovanom udruženju;
 5. ako je u toku važenja licence pravosnažno osuđen za krivična dela koja ga čine nedostojnim za obavljanje poslova vršenja procena, i to za krivična dela protiv prava po osnovu rada, privrede, imovine, pravosuđa, javnog reda i mira, pravnog saobraćaja i službene dužnosti i za krivično delo finansiranja terorizma.

Rešenjem se utvrđuje i period u kome se licu kome se oduzima licenca ne može izdati nova licenca, a koji ne može biti kraći od jedne, niti duži od tri godine od dana donošenja tog rešenja.

Licenciranje – usavršavanje

- Licencirani procenitelj je dužan da se **kontinuirano profesionalno usavršava** u cilju održavanja i unapređenja znanja, profesionalnih veština i profesionalnih vrednosti.
- Oblasti usavršavanja: propise kojima se uređuju stvarnopravni odnosi, status, promet, poreske aspekte i druga pitanja od značaja za nepokretnosti, standarde struke, postupak procene vrednosti, postupak procene vrednosti u svrhe sprovođenja posebnih postupaka u skladu sa posebnim zakonom i standarde procene
- Polaznicima programa kontinuiranog profesionalnog usavršavanja organizator izdaje **potvrdu** o pohađanju usavršavanja koja sadrži temu, oblast i **broj časova usavršavanja**.

Nadzor nad radom licenciranog procenitelja

- Proveru usaglašenosti rada licenciranog procenitelja sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike **Akreditovano udruženje**, čiji je licencirani procenitelj član, vrši u skladu sa odredbama Zakona i odgovarajućim internim aktima Akreditovanog udruženja.
- U postupku provere rada licenciranog procenitelja Akreditovano udruženje proverava **da li on postupa u skladu sa odredbama Zakona, Nacionalnim standardima i kodeksa etike**, kao i drugim propisima kojima se uređuje rad procenitelja.
- Licencirani procenitelj nad kojim se vrši provera rada dužan je da:
 - omogući Akreditovanom udruženju uvid u izveštaje o proceni i drugu relevantnu dokumentaciju;
 - omogući nesmetanu proveru rada;
 - sarađuje sa ovlašćenim licima Akreditovanog udruženja u postupku vršenja provere.

Nadzor nad radom licenciranog procenitelja

- Akreditovano udruženje dužno je da proveru rada vrši na objektivan način, na principima javnog i nepristrasnog postupanja.
- Akreditovano udruženje dostavlja Ministarstvu godišnji izveštaj o obavljenim proverama usaglašenosti rada licenciranih procenitelja sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike.
- Akreditovano udruženje vrši **prvu proveru rada licenciranog procenitelja u roku koji nije kraći od 12, niti duži od 18 meseci** od datuma sticanja licence.
- Svaku narednu proveru rada licenciranog procenitelja Akreditovano udruženje vrši **najmanje jednom u tri godine** od dana okončanja prethodne provere.

Nadzor nad radom licenciranog procenitelja

- Akreditovano udruženje vrši **vanrednu proveru rada** licenciranog procenitelja na osnovu inicijative Ministarstva, pritužbi zainteresovanih strana ili u slučaju saznanja da je provera rada neophodna.
- Proveru rada licenciranog procenitelja sprovodi **Komisija** na osnovu pregleda dostavljenih izveštaja o proceni i ostale dokumentacije, prema metodologiji i standardima određenim aktima Akreditovanog udruženja.
- Ako Komisija na osnovu izvršene provere rada ustanovi da je licencirani procenitelj učinio neznatnu i lako otklonjivu nepravilnost, naložiće mu otklanjanje uočene nepravilnosti i odrediti rok u kome je dužan da dostavi dokaz da je nepravilnost otklonio.

Nadzor nad radom licenciranog procenitelja

- Ako Komisija na osnovu izvršene provere rada ustanovi da je licencirani procenitelj **povredio Nacionalne standarde i kodeks etike**, iniciraće **sprovođenje disciplinskog postupka** pred Disciplinskom komisijom Akreditovanog udruženja.
- Izveštaj Komisije sadrži opis utvrđenih nesaglasnosti sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike, navode o činjenicama i dokazima za iznete tvrdnje, predlog za izvođenje dokaza tokom disciplinskog postupka, kao i prateću dokumentaciju.
- **Disciplinsku komisiju čine najmanje tri člana Akreditovanog udruženja imenovana na period od dve godine.** U slučaju da složenost postupka to nalaže, Akreditovano udruženje može angažovati i dodatne spoljne stručne saradnike za učešće u sprovođenju disciplinskog postupka.

Kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja procenitelja

- Kodeks etike obuhvata:
 - ličnu odgovornost,
 - korporativnu odgovornost i
 - odgovornost prema profesiji.
- Osnovne **vrednosti na kojima se temelji Kodeks** jesu poštenje, odgovarajuće profesionalno poštovanje drugih lica i standarda, odgovornost i pouzdanost.
- Osnovni **uslovi Kodeksa** su postupanje sa integritetom, obelodanjivanje ličnih interesa i stalno stručno usavršavanje.
- Ovi profesionalni standardi podrazumevaju uspostavljanje ravnoteže između transparentnosti, otvorenosti, zaštite poverljivih podataka naručilaca procene i komunikacije sa naručiocima procene, drugim zainteresovanim licima i svim drugim licima prema kojima je procenitelj u obavezi da postupa sa dužnom pažnjom.

Kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja

1. Procenitelj je dužan da se prilikom izrade procene vrednosti nepokretnosti i povezanih aktivnosti pridržava **svih važećih zakona i propisa Republike Srbije.**
2. Procenitelj je dužan da postupa sa integritetom i da se u svemu ponaša **dostojno poverenja** koje mu ukazuju kolege, zaposleni, naručioci procene i sva druga lica prema kojima je procenitelj u obavezi da postupa sa dužnom pažnjom.
3. Procenitelj mora da održava **nivo profesionalnog znanja** i tehničke veštine koji odgovaraju zakonskim, regulatornim, i ugovornim očekivanjima i uslovima propisanim zakonima i propisima Republike Srbije. Procenitelj **ne treba da prihvata zadatke koji prevazilaze nivo njegove stručnosti.**

Kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja

4. Procenitelj koji u toku svog rada dođe u posed **poverljivih informacija** ne sme da koristi te informacije niti da ih obelodanjuje trećim licima u cilju sticanja koristi za sebe ili druge.
5. **Uslovi svakog proceniteljskog zadatka** moraju biti saopšteni naručiocu procene **u pisanom obliku pre** nego što se dostavi izveštaj o proceni vrednosti.
6. Procenitelj **ne sme da ponudi, obeća, zatraži ili prihvati korist ili mito**, u suprotnosti sa etičkim pravilima, u cilju sticanja, zadržavanja ili obezbeđenja poslovnih aktivnosti ili drugih pogodnosti.

Kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja

7. Procenitelj **ne sme da prihvati**, bilo neposredno bilo posredno, rabat, naknadu, proviziju, popust ili drugu novčanu ili nenovčanu korist za koju bi se moglo razumno smatrati da **predstavlja sukob interesa** sa naručiocem procene ili poslodavcem, osim ako prethodno o toj aktivnosti ili mogućem sukobu interesa ne izvesti naručioca procene ili poslodavca u pismenom obliku i ako se naručilac procene ili poslodavac izričito ne saglase sa tom aktivnošću. Ukoliko bi ta aktivnost dovela do sukoba interesa između poslodavca i naručioca procene, interesi naručioca procene imaju prednost.
8. Procenitelj je dužan da prilikom izrade procene vrednosti nepokretnosti i ostalih povezanih aktivnosti **poštuje poverljivost informacija primljenih od naručioca procene**.
9. Procenitelj **ne sme da prihvati zadatak** koji podrazumeva izveštavanje o unapred utvrđenim mišljenjima i zaključcima.

Kodeks etike i pravila profesionalnog ponašanja

10. Procenitelj ne sme da prihvati zadatak koji podrazumeva pretpostavljene hipotetičke uslove čije je ostvarenje u razumnom vremenskom periodu malo verovatno.
11. Iznos naknade za rad procenitelja ne sme da zavisi od unapred utvrđenog ishoda procene, odnosno unapred definisanih saveta.
12. Procenitelj treba da odbije instrukcije u slučaju da okolnosti negativno utiču na adekvatno ispitivanje činjenica, kvalitet rada i izradu procene u razumnom vremenskom roku.
13. Tamo gde je to prikladno, procenitelj u svom izveštaju o proceni vrednosti treba da napomene da je ukupan iznos naknada koje je bio dužan da plati naručilac izveštaja o proceni vrednosti tokom prethodne godine činio više od 10 odsto ukupnog prihoda tog pojedinačnog procenitelja ili društva, ako je procenitelj zaposlen u društvu.

Nepravilnosti i mere

Nepravilnosti u radu licenciranog procenitelja mogu biti **lakše ili teže**.

Mere koje se mogu izreći na osnovu sprovedenog disciplinskog postupka, su:

- 1) U slučaju **lakše** nepravilnosti:
 - a) javna opomena,
 - b) javna opomena i novčana kazna u iznosu od 20.000 do 100.000 dinara;
 - 2) U slučaju **teže** nepravilnosti: javna opomena i novčana kazna u iznosu od 150.000 do 500.000 dinara,
 - a) oduzimanje licence.
- *Višestruko ponavljanje lakših nepravilnosti smatra se težom nepravilnošću.*

Nepravilnosti i mere

- Za određivanje lakših i težih nepravilnosti u radu licenciranog procenitelja vrednosti nepokretnosti u obzir se uzimaju naročito sledeći **kriterijumi**:
 - nivo profesionalnog iskustva procenitelja;
 - stepen u kojem je procenitelj imao korist od izvršene nepravilnosti u radu;
 - potencijalni rizik od gubitka ili veličinu nanete štete za klijenta ili javnost;
 - istorija disciplinskih postupaka ili žalbi protiv procenitelja
 - da li je bilo nekih relevantnih sudskih dokaza protiv procenitelja;
 - stepen u kojem je procenitelj sarađivao sa Disciplinskom komisijom Akreditovanog udruženja i Stručnim odborom u rešavanju nepravilnosti;
 - da li je bilo prethodnih upozorenja upućenih procenitelju od strane Akreditovanog udruženja;
 - druge okolnosti od uticaja za određivanje stepena nepravilnosti.

Lakše nepravilnosti

- **Lakšim nepravilnostima** smatraju se manji propusti i nepravilnosti u radu procenitelja i povrede propisa kojima se uređuju procene vrednosti nepokretnosti, koje nemaju značajan negativan uticaj niti posledice na procenu vrednosti nepokretnosti, korisnike procene vrednosti nepokretnosti ili treća lica kao što su, ali ne ograničavajući se samo na njih, sledeće:
 - korišćenje podataka za potrebe izrade procene vrednosti nepokretnosti koji nisu potkrepljeni adekvatnom argumentacijom, odnosno dokazima;
 - delimična neusaglašenost izveštaja o proceni sa Nacionalnim standardima procene;
 - netransparentan izveštaj o proceni, odnosno nemogućnost da se na osnovu izveštaja utvrde svi parametri korišćeni za potrebe izrade procene vrednosti;
 - netačno ili nepotpuno izveštavanje o bitnim karakteristikama nepokretnosti (fizičkim, ekonomskim i pravnim), odnosno tržišta;
 - nedovoljno stručno i profesionalno usavršavanje, izostanak kontinuirane edukacije.

Teže nepravilnosti

- **Težim nepravilnostima** smatraju se veći propusti i nepravilnosti u radu procenitelja i povrede propisa kojima se uređuju procene vrednosti nepokretnosti, koje imaju značajan negativan uticaj i posledice na procenu vrednosti nepokretnosti, korisnike procene vrednosti nepokretnosti ili treća lica kao što su, ali ne ograničavajući se samo na njih, sledeće:
 - povreda Etičkog kodeksa;
 - falsifikovanje ili lažiranje dokumentacije ili podataka neophodnih za potrebe izrade procene vrednosti nepokretnosti;
 - obelodanjivanje podataka o nepokretnosti koja je predmet procene trećim licima bez prethodne pismene saglasnosti klijenta (narušavanje poverljivosti klijenta);
 - prihvatanje angažmana u kojima postoji sukob interesa (na primer, rad za dva klijenta na istoj proceni u isto vreme, bez saglasnosti obe strane);
 - značajna neusaglašenost izveštaja o proceni sa Nacionalnim standardima procene i drugim propisima;

Teže nepravilnosti

- profesionalna nadoknada ili druge beneficije vezane za rezultat procene
- namerno prikrivanje podataka o nepokretnosti koja je predmet procene;
- prihvatanje procene subjekta u kome ima materijalni ili drugi lični interes;
- prihvatanja zadataka za koje nije kompetentan;
- nelojalna konkurencija;
- nezakoniti postupci nevezani direktno za delatnost procene;
- javno kritikovanje rada drugih procenitelja;
- lažno predstavljanje vlastitih kompetencija;
- nezakoniti postupci nevezani za delatnost procene
- iznošenje lažnih i/ili netačnih informacija o drugim proceniteljima;
- davanje nerealističnih obećanja u reklamama i oglašavanju;
- višestruko ponavljanje lakših nepravilnosti.

- Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti ("Sl. glasnik RS", br. 108/2016 i 113/2017 - dr. zakon)
 - <https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html>
- PRAVILNIK o Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja "Službeni glasnik RS", broj 70 od 20. jula 2017.
 - <https://mfin.gov.rs/UserFiles/File/podzakonski%20akti/2017/Pravilnik%20kodeks%20etike%20procenitelji.pdf>

Korisni sajtovi

- <https://www.mfin.gov.rs/vrsta-usluge/procenitelji-vrednosti-nepokretnosti/>
- <https://www.mfin.gov.rs/UserFiles/File/Procenitelji%20vrednosti%20nepokretnosti/2018/Obavestjenje%20-%20pravni%20okvir%20za%20polaganje%20ispita.pdf>
- <https://www.rics.org/eu/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/red-book-global/>
- <https://www.rics.org/eu/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book/international-valuation-standards/>