

Kodeks ponašanja ovlaštenih procjenjivača

CILJ KODEKSA

Cilj Kodeksa etike je da izvršena vrednovanja budu provedena u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja i od strane poštenih i kompetentnih, profesionalnih procjenjivača, oslobođenih predrasuda i ličnih interesa, čiji će izvještaji biti jasni, neće pogrešno usmjeravati, i koji će objelodaniti sva pitanja koja su od suštinske važnosti za prikladno razumijevanje vrednovanja. Procjenjivači trebaju uvijek promovisati i štiti javni interes u procjenjivačkoj profesiji.

1.0. Obuhvat

- 1.1. Procjenjivači su dužni da primjenjuju Standarde vrednovanja, bilo da je to njihov lični izbor ili zahtijev koji im postavlja zakon ili propisi, ili im je takva instrukcija data od strane klijenata, planiranih korisnika, i/ili društava ili organizacija u državi. Vrednovanje za koje se tvrdi da je izrađeno u skladu sa Međunarodnim Standardima Vrednovanja obavezuje procjenjivača da slijedi ovaj Kodeks Ponašanja.
- 1.2. Vrednovanja izrađena u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja će biti prihvatljiva za krajnje korisnike jedino onda kada ih izradi član sa važećom licencom profesionalne organizacije koja primjenjuje standarde kvalifikovanosti, kompetentnosti, iskustva, etike, i objelodanjivanja u vrednovanju.

2.0. Definicije

- 2.1. *Pretpostavke* su hipoteze koje su uzete kao istinite. Pretpostavke uključuju činjenice, uslove, ili situacije na koje utiče predmet ili pristup vrednovanja, ali koje možda nisu spremne ili kvalifikovane za verifikaciju. Ovo su stvari koje, kada se objave, trebaju biti prihvaćene u razumijevanju vrednovanja. Sve pretpostavke koje potkrepljuju vrednovanje trebaju biti razumne.
Sva vrednovanja u određenoj mjeri zavise od prihvatanja pretpostavki. Posebno, definicija *Tržišne vrijednosti* uključuje pretpostavke kako bi osigurala konzistentnost pristupa i procjenjivač će možda morati uzimati dalje pretpostavke u pogledu činjenica koje se mogu saznati ili činjenica koje se ne mogu utvrditi.
- 2.2. *Ograničavajući uslovi* predstavljaju prepreku vrednovanju.
Ograničavajuće uslove mogu nametnuti:
 - 2.1.1. Klijenti (tj. kada procjenjivaču nije dozvoljeno da potpuno istraži jedan ili više značajnih faktora koji će vjerovatno uticati na vrednovanje);
 - 2.1.2. procjenjivač (tj. kada klijent ne može objaviti cijeli ili dio Izvještaja o Vrednovanju ili, bez prethodnog pismenog odobrenja od strane procjenjivača na formu i kontekst u kojem se isti može pojaviti); ili
 - 2.1.3. Lokalni propisi.

- 2.3. *Ovlašćeni procjenjivač* je lice koje posjeduje važeću licencu Udruženja ovlašćenih procjenjivača u Bosni i Hercegovini, neophodne kvalifikacije, sposobnost, i iskustvo za provođenje vrednovanja i poštuje sve zahtjeve ovog Kodeksa ponašanja.
- 2.4. *Ovlašćeni procjenjivač može biti angažovan za interne svrhe* ako ga zapošljava lice koje je vlasnik sredstava ili računovodstvena firma zadužena za izradu finansijske evidencije i/ili izvještaja o tom licu. Interni procjenjivač je generalno sposoban da ispuni sve zahtjeve nezavisnosti i profesionalne objektivnosti koji se zahtijevaju ovim Kodeksom ponašanja, ali iz razloga javnog predstavljanja i regulisanja možda neće uvijek biti u prilici da preuzme ulogu nezavisnog procjenjivača u određenim vrstama zadataka.
- 2.5. *Ovlašćeni procjenjivač je eksterno angažovano lice* u slučaju kada, zajedno sa svojim saradnicima, nema materijalnih veza sa klijentom, agentom koji djeluje u ime klijenta, ili predmetom zadatka
- 2.6. Pošto svi procjenjivači koji provode zadatke u okviru Međunarodnih Standarda Vrednovanja moraju ispuniti zahtjeve nepristrasnosti, profesionalne objektivnosti i objelodanjanja koji se zahtijevaju u okviru ovog Kodeksa ponašanja, ti procjenjivači trebaju ispunjavati zahtjeve nezavisnosti koji mogu da budu povezani sa mnogim zadacima.

3.0. Etika

Procjenjivači moraju stalno održavati visoke standarde poštenja i integriteta i provoditi svoje aktivnosti na način koji ne šteti njihovim klijentima, javnosti, njihovoj profesiji i Udruženju ovlašćenih procjenjivača u Bosni i Hercegovini.

3.1. Integritet

- 3.1.1. Procjenjivač ne smije raditi na način koji može prouzrokovati pogrešno usmjeravanje ili grešku.
- 3.1.2. Procjenjivač ne smije svjesno izraditi i dostaviti izvještaj koji sadrži pogrešna, netačna ili mišljenja i analize pod uticajem predrasuda.
- 3.1.3. Procjenjivač ne smije doprinijeti, niti učestvovati u usluzi vrednovanja koju drugi razboriti procjenjivači ne bi smatrali opravdanom.
- 3.1.4. Procjenjivač mora raditi u skladu sa zakonima i propisima države u kojoj radi ili one države u kojoj se zadatak izvršava.
- 3.1.5. Procjenjivač ne smije polagati pravo na, niti svjesno dopustiti da prođe, pogrešno tumačenje profesionalnih kvalifikacija koje on/ili ona ne posjeduje.
- 3.1.6. Procjenjivač ne bi trebao svjesno koristiti pogrešne, pogrešno usmjeravajuće ili pretjerane tvrdnje ili reklamiranje u cilju osiguravanja angažovanja.
- 3.1.7. Procjenjivač će osigurati da svaki član osoblja ili podređeni koji pomažu u izvršenju zadatka poštuju ovaj Kodeks ponašanja.

3.2. Sukob interesa

- 3.2.1. Procjenjivač ne smije raditi istovremeno za dvije ili više strana na istom pitanju, osim ukoliko se oni o kojima se radi daju pismenu saglasnost za to.
- 3.2.2. Procjenjivač mora preduzeti potrebne mjere opreza kako bi osigurao da neće doći do sukoba interesa između interesa njegovog klijenta i interesa drugih klijenata, procjenjivača, njegove firme, rođaka, prijatelja ili saradnika. Potencijalni sukobi trebaju biti objelodanjeni u pisanoj formi prije prihvatanja instrukcija. Svi sukobi kojih procjenjivač naknadno postane

svjestan moraju odmah biti objelodanjeni. Ukoliko procjenjivač primijeti takve sukobe tek nakon završetka vrednovanja, objelodanjivanje istih se mora izvršiti u razumnom vremenskom periodu.

3.3. Povjerljivost

- 3.3.1. Procjenjivač u svako doba mora da se bavi poslovima klijenta uz odgovarajuću diskreciju i povjerljivost.
- 3.3.2. Procjenjivač ne smije objelodaniti osjetljive činjenične i podatke dobijene od klijenta, ili rezultate zadatka izrađene za klijenta, bilo kome osim onih koji su konkretno ovlašćeni od strane klijenta, osim ako to zakon zahtijeva.

3.4. Nepriistrasnost

- 3.4.1. Procjenjivač mora izvršiti zadatak uz najstrožu nezavisnost, objektivnost i nepristrasnost, i bez ugađanja ličnim interesima.
- 3.4.2. Procjenjivač ne smije prihvatiti zadatak koji uključuje izvještavanje unaprijed utvrđenih mišljenja i zaključaka.
- 3.4.3. Naknade povezane sa zadatkom ne smiju zavisiti od unaprijed utvrđenog ishoda bilo kojeg vrednovanja, ili drugog nezavisnog, objektivnog savjeta sadržanog u izvještaju vrednovanja.
- 3.4.4. Mora biti objelodanjeno da li je procjenjivačeva naknada uslovljena bilo kojim aspektom izvještaja ili nije.
- 3.4.5. Procjenjivač se ne smije osloniti na bitnu informaciju koju je dobio od klijenta, ili neke druge strane, bez odgovarajuće kvalifikacije ili potvrde iz nezavisnog izvora, osim ukoliko su priroda i obim takvog oslanjanja specificirani kao limitirajući uslov.
- 3.4.6. Procjenjivač ne treba prihvatiti zadatak da izvještava pod pretpostavljenim hipotetičkim uslovima za koje se ne očekuje da mogu biti realizovani u razumnom vremenskom periodu.
- 3.4.7. O hipotetičkim uslovima koji su razumna mogućnost može se izvjestiti pod uslovom da su praćeni određenim razmatranjima o izgledima za realizaciju hipoteze, te razmatranja vrijednosti koja odražava stvarnu preovladavajuću situaciju.

Procjenjivač ne treba koristiti, niti se oslanjati na, nepotkrijepljene zaključke bazirane na predrasudama bilo koje vrste, niti izvještavati zaključke koji odražavaju mišljenje da je takva predrasuda neophodna za održavanje ili maksimiranje vrijednosti.

- 3.4.8. U pregledanju izvještaja drugog procjenjivača, procjenjivač će dati nepristrasan sud i opravdati svoje razloge za slaganje ili neslaganje sa zaključcima izvještaja.

4.0. Kompetentnost

Procjenjivač mora posjedovati znanje, vještine i iskustvo da bi izvršio zadatak efikasno i u skladu sa prihvatljivim standardima profesije. Samo procjenjivači koji su sposobni da ispune definiciju procjenjivača datu u definicijama (paragraf 2.3. gore) trebaju izvršavati poslove u vezi sa ovim Standardima.

4.1. Prihvatanje Instrukcija

- 4.1.1. Prije prihvatanja zadatka ili sklapanja ugovora o izvršenju zadatka, procjenjivač mora adekvatno identifikovati problem koji će se tretirati i biti siguran da posjeduje znanje i iskustvo ili, u slučaju da se zadatak izvršava u inostranstvu, da će moći da se poveže sa stručnjakom koji posjeduje iskustvo i znanje o snagama tržišta, jeziku i zakonima, kako bi bilo moguće izvršiti zadatak na kompetentan način.

4.2. korišćenje usluga trećih lica

- 4.2.1. Kada je angažovanje pomoći trećih lica neophodno kako bi se dopunile vještine koje posjeduje sam procjenjivač, procjenjivač prvo treba da utvrdi da onaj ko će biti angažovan da pruži takvu vrstu pomoći posjeduje potrebne vještine i etičke principe.
- 4.2.2. Potrebno je pribaviti saglasnost klijenta u slučajevima kada je potrebna pomoć iz vana, a identitet osoba koje će pomagati i obuhvat njihove uloge trebaju biti objelodanjeni u izvještaju procjenjivača.

4.3. Efikasnost i dužna pažnja

- 4.3.1. Procjenjivač treba da djeluje brzo i efikasno u provođenju instrukcija klijenta i redovno informisati klijenta o stepenu dovršenosti procjene.
- 4.3.2. Instrukcije trebaju biti odbijene onda kada okolnosti sprečavaju mogućnost prikupljanja informacija, kvalitet rada, te završetak posla u razumnom vremenskom periodu.
- 4.3.3. Prije nego što se izvrši izvještavanje o vrednovanju, pismene instrukcije trebaju biti dobijene od klijenta i/ili potvrđene u pismenoj formi od strane procjenjivača, sa dovoljno detalja kako bi se izbjeglo bilo kakvo pogrešno tumačenje.
- 4.3.4. Procjenjivač treba da obezbijedi dovoljno informacija i ispitivanja sa dužnom pažnjom kako bi osigurao da su podaci za analizu u vrednovanju korektni i pouzdani.
- 4.3.5. Procjenjivač treba da pripremi radni dosije za svaki zadatak koji, po završetku, treba da sadrži vjerodostojan primjerak, na papiru ili u elektronskom obliku (osiguran rezervnom kopijom), svih pisanih izvještaja, korespondencije i memorandumu, uz adekvatne zabilješke koje potkrepljuju mišljenja procjenjivača u vezi načina ispitivanja, objektivnog poređenja, zaključivanja i izračunavanja vrijednosti.
- 4.3.6. Radni dosije o svakom zadatku treba biti zadržan u periodu od najmanje pet godina od završetka zadatka.

5.0. Objelodanjivanje

Od suštinskog je značaja da procjenjivači izrade i saopšte svoje analize, mišljenja i zaključke korisnicima njihovih usluga, kroz izvještaje koji su smisleni i koji ne usmjeravaju u pogrešnom pravcu, te objelodane sve informacije za koje se može smatrati da imaju uticaja na objektivnost.

- 5.1. Izvještaj vrednovanja treba izložiti jasan i tačan opis obuhvata zadatka i njegovu svrhu i namjenu, objelodanjujući sve pretpostavke, hipotetičke scenarije, ili limitirajuće

uslove koji direktno utiču na vrednovanje i, kada je moguće, prikazujući njihov efekat na vrijednost.

- 5.2. Izvještaj vrednovanja mora pružiti dovoljno informacija da se opišu urađeni posao, postignuti zaključci, te kontekst u kojem su oblikovani.
- 5.3. Procjenjivač mora objelodaniti svaki direktan ili indirektan lični ili korporativni odnos sa imovinom ili kompanijom koja je predmet zadatka, a koji bi mogao dovesti do potencijalnog sukoba interesa.
- 5.4. Kada procjenjivač obavlja zadatak internog procjenjivača, odnos sa entitetom koji kontroliše sredstvo treba da bude objelodanjen u izvještaju vrednovanja.
- 5.5. Kada procjenjivač obavlja zadatak eksternog procjenjivača, ali je takođe radio za klijenta i za to primio naknadu, takav se odnos mora objelodaniti kako treća strana, koja se oslanja na vrednovanje, ne bi smatrala da je procjenjivačeva objektivnost kompromitovana.
- 5.6. Sva ograničenja na kvalitet usluga koje je procjenjivač sposoban ponuditi moraju biti objelodanjena, bez obzira da li se radi o preprekama koje su nametnute iz vana ili pak svojstvenim procjenjivaču ili zadatku. U slučaju gdje je tražena pomoć iz vana, procjenjivač mora objelodaniti identitet pomoćnika, stepen oslanjanja na, te prirodu takve pomoći.
- 5.7. procjenjivač mora postaviti ograničenja na objavljivanje vrednovanja ili njegove zaključke bez odobrenja, tako da on može držati pod kontrolom oblik i kontekst u kojem će njegova/njena vrednovanja biti javno objelodanjena.
- 5.8. Procjenjivač treba da objelodani sva odstupanja od Međunarodnih Standarda Vrednovanja.
 - 5.8.1. Standardi se odnose na većinu situacija, a postoje izuzetni slučajevi kad ih nije moguće primijeniti. Biće prilika gdje je odstupanje od Standarda neizbježno. Kada se takva situacija pojavi, odstupanje se neće smatrati kršenjem ovih Standarda, pod uslovom da je razumno, usklađeno sa principima etike i mjerama kompetentnosti, te da je obrazloženje razloga za takvo odstupanje dato u izvještaju vrednovanja.

6.0. Izvještavanje o vrijednosti

- 6.1. Minimum sadržaja svakog izvještaja mora ispunjavati zahtjeve iz Međunarodnih standarda vrednovanja. Vrednovanja se mogu baviti ukupnom imovinom ili dijelovima imovine. Stil izvještaja vrednovanja mora odgovarati prirodi zadatka i potrebama klijenta, istovremeno ispunjavajući određeni minimum zahtijeva.
- 6.2. Upotreba vrednovanja i složenost imovine određuju koliko je detalja potrebno dati u izvještaju. Kada se izvještava o jednoj ili o složenoj imovini, možda će biti potrebno da izvještaj predstavi detaljnije podatke na kojima se vrednovanje bazira i razloge koji stoje iza tih zaključaka. Ako se izvještaj radi za portfolio imovinu, i u svrhu korištenja od strane revizije, nivo detalja potrebnih za svaku od pojedinačnih imovina unutar portfolija može biti manji.

Predsjednik Upravnog odbora
Branimir Kovačević, s.r.