



**Skupština Crne Gore
Parlamentarni institut
Istraživački centar**

Istraživački rad (komparativni pregled):

Pravni status procjenitelja u pojedinim evropskim državama

Podgorica, jun 2019. godine



Broj: 11/2019

Klas. br: 00-52-4/19-

Datum: jun 2019. godine

Pripremili: Goran Blagojević, saradnik u Istraživačkom centru
Denis Pačariž, saradnik u Istraživačkom centru

** Istraživački centar Skupštine Crne Gore, prilikom izrade istraživačkih radova, koristi se javno dostupnim podacima i podacima iz baza ograničenog pristupa, strogo vodeći računa o kredibilnosti izvora. Centar ulaže sve razumne napore da informacije sadržane u istraživačkom radu budu tačne i potpune, ali ne snosi odgovornost za eventualnu netačnost i nepotpunost istih. Istraživački radovi se koriste samo u svrhu za koju su izrađeni, a u skladu sa Pravilima o izradi istraživačkih radova. Stavovi izrečeni u tekstu ne predstavljaju zvaničan stav Skupštine Crne Gore, niti neophodno drugih institucija ili organizacija čiji se podaci koriste za izradu rada.*

*** Svi pojmovi upotrijebljeni u istraživačkom radu u muškom gramatičkom rodu obuhvataju muški i ženski rod lica na koja se odnose.*



Sadržaj

UVOD	4
1 GLAVNI NALAZI ISTRAŽIVANJA	7
2 KOMPARATIVNI PREGLED	8
2.1 Bosna i Hercegovina	8
2.2 Hrvatska	11
2.3 Island	11
2.4 Italija	12
2.5 Sjeverna Makedonija	14
2.6 Slovenija	15
2.7 Srbija	16
IZVORI INFORMACIJA	19

UVOD

Procjena vrijednosti nepokretnosti je potreba bez koje se ne može zamisliti efikasno upravljanje nepokretnostima i rješavanje brojnih potreba društva. Potrebe za procjenom vrijednosti nepokretnosti su višestruke, od oporezivanja imovine, urbane komasacije, eksproprijacije, poreza na prenos apsolutnih prava, poreza na nasljeđe i poklon, naknada u postupku konverzije prava, kreiranja politike upotrebe zemljišta, do hipotekarnih kredita i slično.¹

Procjenitelj je lice koje po zahtjevu ili službenoj dužnosti stručno i u dobroj mjeri procjenjuje vrijednost nekog dobra ili nastale štete. U nekim ekonomskim aktivnostima postoje i službeni procjenitelji (koji se procjenjivanjem bave profesionalno), i njihova se mišljenja uzimaju kao osnova za donošenje odluka (kod suda, poreskih organa i sl).²

U Crnoj Gori, Zakon o računovodstvu³ definiše da je procjena vrijednosti djelatnost istinite i objektivne procjene vrijednosti imovine pravnog i fizičkog lica i preduzetnika, i to: nepokretnosti, mašina, uređaja i opreme, za potrebe računovodstvenih izvještaja i druge potrebe, u skladu sa metodologijom za procjenu vrijednosti imovine koju obavlja ovlašćeni procjenjivač.⁴ Procjenu vrijednosti može da vrši fizičko lice koje ima zvanje ovlašćenog procjenjivača i licencu za obavljanje procjene vrijednosti. Ovlašćeni procjenjivač je dužan da procjenu vrijednosti imovine pravnog i fizičkog lica i preduzetnika, i to: nepokretnosti, mašina, uređaja, osnovnih sredstava i opreme, za računovodstvo i druge potrebe vrši istinito, objektivno i tačno, u skladu sa Međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti i Evropskim standardima za procjenu vrijednosti.⁵

U cilju osiguranja upotrebe jednoobraznih izvještaja o procjeni vrijednosti nepokretnosti, nacionalna i međunarodna udruženja procjenitelja usvojila su standarde. Svi standardi propisuju minimum zahtijevanog sadržaja izvještaja (profesionalni standardi), kao i etičke standarde u cilju obezbjeđivanja profesionalnog, odgovornog i sveobuhvatnog postupanja procjenitelja. Najčešće korišćeni standardi za procjenu vrijednosti nepokretnosti su: RICS (*Royal Institute of Chartered Surveyors*) standardi, Evropski standardi za procjenu vrijednosti (*European Valuation Standards - EVS*), objavljeni od strane udruženja TEGoVA, i IVS (*International Valuation Standards Council*) standardi.⁶ Evropska asocijacija udruženja procjenitelja TEGoVA (*The European Group of Valuers Association*), sa sjedištem u Briselu, formirana je 1995. godine. TEGoVA danas predstavlja krovnu organizaciju nacionalnih evropskih udruženja procjenitelja sa osnovnim zadatkom da harmonizuje procjeniteljske prakse u državama članicama EU. U dokumentu „Evropski standardi za procjenu vrijednosti - Plava knjiga“, TEGoVA daje preporuke za kvalifikaciju procjenitelja, definiše osnovne pojmove i prikazuje karakteristične slučajeve iz prakse.⁷

¹ Božić, Branko, Vrednovanje nepokretnosti u Republici Srbiji, Tehnika, br. 4/2014, str. 571, <https://scindeks-clanci.ceon.rs/data/pdf/0040-2176/2014/0040-21761404571B.pdf> (12.6.2019)

² Ekonomski leksikon, Grupa autora, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2011, str. 751

³ Zakon o računovodstvu, „Službeni list Crne Gore“, br. 52/16.

⁴ Član 25 Zakona o računovodstvu

⁵ Član 26 Zakona o računovodstvu

⁶ Božić, Branko, Vrednovanje nepokretnosti u Republici Srbiji, Tehnika, br. 4/2014, str. 573, <https://scindeks-clanci.ceon.rs/data/pdf/0040-2176/2014/0040-21761404571B.pdf> (12.6.2019)

⁷ *Ibid.*



Prema Evropskim standardima za procjenu vrijednosti (*European Valuation Standards - EVS 2016*)⁸, svaka procjena izvršena u skladu sa ovim standardima mora biti izvršena od strane, ili pod strogim nadzorom kvalifikovanog procjenitelja. U bilo kojoj situaciji, procjenu treba da izvrše odgovarajuće kvalifikovane osobe koje posjeduju profesionalne vještine, znanja, kompetencije i nezavisnost u skladu sa zahtjevima EVS i Etičkog kodeksa ponašanja evropskih procjenitelja. Procjenitelji u svakom trenutku treba da zadovolje najviše standarde integriteta i da sprovedu aktivnosti na način koji ne šteti njihovim klijentima, javnosti, njihovoj profesiji ili nacionalnom profesionalnom tijelu za procjenu vrijednosti. Svaka procjena mora da predstavlja nezavisno mišljenje zasnovano na informacijama.

Standardi dalje propisuju da kvalifikovani procjenitelj (uključujući procjenitelje koji rade za kompanije za procjenu) koji je odgovoran za pripremu i nadzor nad procjenama treba da:

- posjeduje priznato univerzitetsko obrazovanje ili diplomu na završenim postdiplomskim studijama;
- ili drugi priznati akademski ili stručni sertifikat koji se odnosi na procjenu imovine, a koji zadovoljava minimalne obrazovne zahtjeve TEGoVA (*Minimum Educational Requirements - MER*);
- da ima najmanje dvije godine iskustva u vršenju poslova procjene imovine, ili dugoročno relevantno profesionalno iskustvo.

Diplome relevantne za procjenu nekretnina koje priznaje TEGoVA

Univerzitetsko obrazovanje, diploma o završenim postdiplomskim studijama, kao i druge profesionalne kvalifikacije relevantne za nepokretnosti su priznati od strane TEGoVA ako pripreme procjenitelja da izvede uslugu procjene vrijednosti na bazi multidisciplinarnih znanja koja se moraju zasnivati na sljedećim ključnim oblastima:

- a) Principi ekonomske teorije, uključujući one koji su povezani sa tržištem nepokretnosti;
- b) Principi procjene, prakse i standardi procjene, uključujući procjene za državne potrebe;
- c) Investicije u nepokretnosti, investiciona i statistička analiza;
- d) Zakoni o izgradnji, planiranju i zaštiti čovjekove okoline, uključujući zakone kojima se definišu prava na nepokretnosti;
- e) Principi ustavnog, građanskog i ugovornog prava;
- f) Poreski sistem;
- g) Principi računovodstva;
- h) Katastar nepokretnosti;
- i) Principi građenja nepokretnosti;
- j) Profesionalna etika.

Ove ključne oblasti mogu biti predmet opravdane modifikacije uzimajući u obzir specifičnosti koje postoje u svakoj državi.

Izvor: *Recognised European Valuer - REV*, The European Group of Valuers' Associations -TEGoVA
https://www.tegova.org/data/bin/a56efb620a4796_REV_Status.HD.pdf (12.6.2019)

⁸ TEGoVA: European Valuation Standards - EVS 2016
https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf (12.6.2019)



Takođe, prema Evropskim standardima za procjenu vrijednosti, kvalifikovani procjenitelj je kompetentan ako:

- može da demonstrira dovoljno iskustvo u procjeni nepokretne imovine na lokaciji i kategoriji predmetne imovine ili, nakon što je klijentu otkrio nedostatke prije nego što je prihvatio zadatak, da je dobio odgovarajuću pomoć od stručnih lica;
- kada se to zahtijeva nacionalnim zakonodavstvom ili propisima, mora biti legalno priznat da vrši procjene nekretnine u svojoj državi;
- postupa u skladu sa svim zakonskim, regulatornim, etičkim i ugovornim zahtjevima koji se odnose na procjenu vrijednosti;
- pridržava se etičkog kodeksa koji je jednako strog kao i Kodeks etike i ponašanja evropskih procjenitelja TEGoVA;
- posjeduje osiguranje od profesionalne odgovornosti u skladu sa obavljenim vrednovanjem (osim ako članica udruženja to ne zahtijeva);
- je zadržao i unaprijedio svoje profesionalno znanje kroz relevantan program kontinuiranog obrazovanja.

U težnji da osigura visoke standarde profesionalne kompetencije u vrednovanju, TEGoVA je razvila program „Priznati evropski procjenjivač“ (*Recognised European Valuer - REV*). S tim u vezi, TEGoVA zahtijeva od svake članice da postavi obrazovne standarde za svoje članove koji su barem jednako zahtjevni kao i minimalni obrazovni zahtjevi (*Minimum Educational Requirements - MER*). Minimalni obrazovni zahtjevi su po prvi put uvedeni od strane TEGoVA u januaru 2003. godine, kao osnovni uslov za svakog procjenitelja izabranog od strane asocijacije članice od njihovog usvajanja.⁹

U ovom istraživačkom radu, Istraživački centar je, na osnovu upućenog zahtjeva za izradu istraživačkog rada, a shodno dostupnosti izvora informacija, prikupio, sistematizovao i predstavio pravna rješenja u vezi sa statusom procjenitelja, kao i procesom njihovog licenciranja, za sedam evropskih država (**Bosna i Hercegovina, Hrvatska, Island, Italija, Sjeverna Makedonija, Slovenija i Srbija**). Informacije su prikupljene analizom pravnog okvira koji uređuje ovo pitanje u navedenim zemljama, uvidom u zvanične internet stranice relevantnih institucija i organizacija, kao i upućivanjem upitnika nacionalnim parlamentima putem mreže Evropskog centra za parlamentarna istraživanja i dokumentaciju (ECPRD)¹⁰.

⁹ Ibid.

¹⁰ ECPRD (Evropski centar za parlamentarna istraživanja i dokumentaciju) je posebno tijelo podržano od strane Evropskog parlamenta i Parlamentarne skupštine Savjeta Evrope, a riječ je o međunarodnoj mreži odjeljenja za istraživanje i dokumentaciju, koja povezuje službe zadužene za prikupljanje i širenje informacija. Cilj je da se olakšaju kontakti i razmjena informacija između parlamenata zemalja članica. Podaci navedeni u odgovorima na ECPRD upitnike ne predstavljaju zvanične stavove parlamenata.



1 GLAVNI NALAZI ISTRAŽIVANJA

Od sedam analiziranih država, u četiri zemlje je status procjenitelja uređen putem posebnih zakona, što je slučaj u Hrvatskoj (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina), Sjevernoj Makedoniji (Zakon o procjeni), Sloveniji (Zakon o reviziji) i Srbiji (Zakon o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti). U Bosni i Hercegovini ovo pitanje regulisano je na nivou entiteta, u kojima je uređeno podzakonskim aktima (uredbom u FBiH, odnosno pravilnikom u RS).

Sa druge strane, u Italiji se primjenjuje i pravna regulativa EU, tako da je na snazi relevantna direktiva Evropske unije (2014/17/EU), dok je položaj procjenitelja na nacionalnom nivou uređen normom, a opšteprihvaćena pravila iz oblasti procjene vrijednosti nepokretnosti sadržana su u smjernicama koje je objavila Italijanska bankarska asocijacija, u saradnji sa svim relevantnim zainteresovanim stranama.

Poseban slučaj u ovom pogledu predstavlja Island, gdje, prema dostupnim izvorima, ne postoje profesionalni procjenitelji, već poslove vršenja procjene vrše agenti za nekretnine, dok godišnje procjene vrijednosti nepokretnosti za teritoriju čitave države objavljuje državna agencija *Islandski registar*.

U svim analiziranim državama, sa izuzetkom Islanda, procjenitelji moraju položiti određene ispite kako bi stekli zvanje ovlašćenog, odnosno sertifikovanog ili licenciranog procjenitelja. Kako bi stekli pravo na polaganje ispita i sticanje zvanja ovlašćenog procjenitelja, kandidati moraju ispuniti određene uslove, koji najčešće podrazumijevaju određeni stepen obrazovanja, kao i iskustvo u vršenju poslova iz ove oblasti. Ove ispite organizuju nacionalna stručna udruženja koja okupljaju procjenitelje, dok u nekim slučajevima nadležna ministarstva imaju određenu ulogu u ovom procesu, npr. u vidu izdavanja licenci za rad ili utvrđivanja programa ispita (npr. Ministarstvo pravde u FBiH, ili Ministarstvo finansija u Srbiji). Licence se najčešće izdaju na određeni vremenski period, nakon čega ih je potrebno obnavljati. Specifičan slučaj predstavlja Hrvatska, u kojoj su procjenitelji, u skladu sa zakonom, istovremeno i stalni sudski vještaci, te se shodno tome na njih primjenjuju odredbe koje se odnose na sudske vještace.

U nastavku teksta detaljnije su predstavljena pravna rješenja koja se tiču statusa procjenitelja u pojedinačnim državama.

2 KOMPARATIVNI PREGLED

2.1 Bosna i Hercegovina

U Bosni i Hercegovini licenciranje procjenitelja regulisano je propisima i uredbama na nivou entiteta, pa se tako u **Federaciji Bosne i Hercegovine**, Uredbom o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala¹¹ uređuje djelatnost procjenjivanja ekonomske vrijednosti pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala kao nezavisnog i samostalnog zanimanja ovlašćenih procjenitelja, kao i njihova ovlašćenja i obaveze.

Uredbom, ovlašćeni procjenitelj je fizičko lice koje obavlja djelatnost procjene ekonomske vrijednosti. Ovlašćeni procjenitelji su obrazovno osposobljeni i ispitom provjereni kvalifikovani stručnjaci za obavljanje svi oblika statičke i dinamičke procjene ekonomske vrijednosti pravnih lica, imovine, obaveza i kapitala. Ovlašćeni procjenitelji mogu obavljati procjenu ekonomske vrijednosti samostalno, i kao voditelji ili članovi procjeniteljskih timova.

Procjenom ekonomske vrijednosti mogu se baviti samo fizička lica kojima je Federalno ministarstvo pravde izdalo licencu za rad.

Djelatnost procjenjivanja ekonomske vrijednosti u skladu sa odredbama navedene uredbe mogu obavljati:

- ovlašćeni procjenitelj koji djelatnost procjenjivanja ekonomske vrijednosti obavlja kao samostalnu djelatnost;
- privredno društvo u kojem je zasnovao radni odnos najmanje jedan ovlašćeni procjenitelj.

Opšti uslovi koje mora ispunjavati ovlašćeni procjenitelj su sljedeće:

- da ima poslovnu sposobnost;
- da je državljanin Bosne i Hercegovine;
- da govori hrvatskim, bosanskim i srpskim jezikom i piše latiničnim ili ćiriličnim pismom i drugim jezikom i pismom koji je u službenoj upotrebi na području na kojem treba da obavlja djelatnost;
- da nije osuđivan za krivična djela protiv imovine, protiv bezbjednosti platnog prometa i poslovanja, protiv pravosuđa, protiv vjerodostojnosti isprava, kao i protiv službene dužnosti, i to za vrijeme od pet godina po pravosnažnosti presude kojom je osuđen, s tim što se u tom vremenskom periodu ne računa vrijeme provedeno na izdržavanju kazne, ili da protiv njega nije izrečena mjera zabrane obavljanja zanimanja koje je u potpunosti ili djelimično obuhvaćeno predmetom procjene ekonomske vrijednosti.

¹¹ Uredba o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala, „Službene novine Federacije BiH“ br. 1/94, 8/95, 58/02, 2/06 i 8/06, <http://www.fbihvlada.gov.ba/bosanski/zakoni/2013/uredbe/19.html> (3.6.2019)



Posebni uslovi koje mora ispunjavati ovlašćeni procjenitelj su:

- da je diplomirani ekonomista, diplomirani pravnik ili diplomirani inženjer, sa diplomom fakulteta koja je priznata u Bosni i Hercegovini, i najmanje pet godina radnog iskustva na poslovima procjene ekonomske vrijednosti;¹²
- da je završio pripremnu nastavu i ima položen ispit za ovlašćenog procjenitelja, i da je dobio propisani sertifikat i licencu za rad.

Pripremnu nastavu i polaganje ispita za ovlašćenog procjenitelja organizuje i sprovodi Savez računovođa, revizora i finansijskih djelatnika Federacije BiH po nalogu i pod nadzorom Ministarstva pravde. Ispit se polaže pred komisijom koja se sastoji od najmanje tri člana, a imenuje je Ministarstvo na predlog Saveza. Članovi komisije su ovlašćeni procjenitelji, istaknuti naučnici i stručnjaci iz ekonomske i inženjerske teorije i prakse. Ispit se polaže prema programu koji predlaže Savez, a usvaja Ministarstvo. Troškove ispita snosi lice koje polaže ispit. Nadzor nad zakonitošću organizovanja i sprovođenja ispita, kao i stručni nadzor, sprovodi Savez. Licu koje ispunjava opšte i posebne uslove, te položi stručni ispit, Savez izdaje sertifikat, dok Ministarstvo izdaje licencu (dozvolu za rad) ovlašćenog procjenitelja.¹³

Ovlašćeni procjenitelji obavezno se udružuju u Savez, kao samostalnu i nezavisnu organizaciju sa svojstvom pravnog lica. Savez predstavlja ovlašćene procjenitelje Federacije Bosne i Hercegovine kao cjelinu, te promovise, usklađuje i zastupa zajedničke interese ovlašćenih procjenitelja. Savez vodi registar osoba koje su položile ispit za ovlašćenog procjenitelja i kojima je izdat sertifikat i prati ispunjavanje obaveze kontinuirane profesionalne edukacije ovlašćenih procjenitelja, te o istim izdaje potvrdu o ispunjenju uslova za izdavanje licence za rad.¹⁴

Pravilnikom o uslovima sticanja sertifikata ovlašćenog procjenitelja¹⁵ Udruženja ovlašćenih procjenitelja u Bosni i Hercegovini uređuju se uslovi i postupak sticanja sertifikata ovlašćenog procjenitelja ekonomske vrijednosti pravnog lica, imovine, obaveza i kapitala, kao i njihova prava i dužnosti u periodu posjedovanja i korišćenja ovlašćenja u **Republici Srpskoj**.

Procjenitelji su stručno osposobljena i sertifikovana lica koja posjeduju odgovarajuća ovlašćenja profesionalnog udruženja i koja primjenjuju Međunarodne standarde vrednovanja.

Procjenitelj mora da ima:

- odgovarajući stepen stručne spreme, kao i odgovarajuće iskustvo i kompetentnost u vrednovanju;
- obavezu da slijedi programe kontinuirane profesionalne edukacije;

¹² Pod radnim iskustvom na poslovima ekonomskog procjenjivanja podrazumijeva se rad na primjeni ekonomskih, pravnih i inženjerskih metoda procjenjivanja ekonomske vrijednosti pravnog lica, imovine, obaveza i kapitala ili drugi poslovi vezani za procjenjivanje ekonomske vrijednosti.

¹³ Članovi 3-10 Uredbe o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala.

¹⁴ Član 20 Uredbe o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala.

¹⁵ Pravilnik o uslovima sticanja sertifikata ovlašćenog procjenjivača, <http://www.uopbih.org/op/images/stories/pravilnik%20za%20sticanje%20zvanja.pdf> (27.5.2019)



- obavezu da prihvati etičke principe rada iz kodeksa ponašanja IVSC¹⁶.

Sertifikat ovlaštenog procjenitelja dodjeljuje Udruženje ovlaštenih procjenitelja u Bosni i Hercegovini (u daljem tekstu Udruženje) kao profesionalno udruženje, nakon izvršene provjere znanja, stručnosti i ispunjenja drugih uslova kandidata.

Strana fizička i pravna lica mogu vršiti procjenu ekonomske vrijednosti samo uz saradnju domaćeg procjenitelja. Izvještaj o procjeni preduzeća obavezno potpisuju i strano fizičko ili pravno lice koje vrši procjenu i domaći procjenitelj.

Sertifikat ovlaštenog procjenitelja vrijednosti preduzeća može se izdati licu koje ispunjava sljedeće uslove:

- da je državljanin RS/BiH;
- da ima visoku stručnu spremu (ekonomskog, pravnog ili tehničkog smjera), i najmanje pet godina radnog iskustva u struci;
- da nije osuđivano za krivična djela zbog kojih ne bi moglo biti zakonski i moralno podobno za vršenje procjene vrijednosti preduzeća;
- da je potpisalo izjavu da će savjesno i stručno obavljati poslove procjene vrijednosti preduzeća;
- da prihvata odredbe etičkog kodeksa ovlaštenih procjenitelja.¹⁷

Kandidat koji je prošao stručnu obuku za ovlaštenog procjenitelja ekonomske vrijednosti prema utvrđenom planu i programu (koji usvaja Upravni odbor Udruženja) ima pravo da pristupi ispitu. Na osnovu pismene procjene vrijednosti preduzeća, usmenog dijela ispita i usmene odbrane procjene-izvještaja utvrđuje se jedinstvena ocjena „zadovoljava“ ili „ne zadovoljava“. ¹⁸

Nakon uspješne provjere znanja i ispunjenja uslova, predsjednik Udruženja izdaje sertifikat ovlaštenog procjenitelja vrijednosti preduzeća u obliku dokumenta. Licenca ovlaštenog procjenitelja dodjeljuje se licima koja su stekla sertifikat ovlaštenog procjenitelja, a izdaje se na dvije godine.¹⁹

Sertifikat procjenitelja priznaje se bez provjere znanja doktorima ekonomskih nauka koji imaju univerzitetski izbor iz grupe predmeta poslovnih finansija, računovodstva i revizije priznatih i prihvaćenih od profesionalnog udruženja, kao i doktorima nauka koji nemaju univerzitetski izbor ako im je tema doktorske disertacije iz oblasti revizije, računovodstva i finansija, i imaju najmanje deset godina radnog iskustva u tim oblastima, na radnim mjestima sa posebnim ovlaštenjima i odgovornostima. Doktori ekonomskih nauka koji ne ispunjavaju prethodno navedene uslove mogu pristupiti ispitu bez prethodne stručne obuke.²⁰

¹⁶ ISVC – *International Valuation Standards Council*; Savjet za međunarodne standarde vrednovanja.

¹⁷ Članovi 3-6 Pravilnika o uslovima sticanja sertifikata ovlaštenog procjenjivača

¹⁸ Član 12 Pravilnika o uslovima sticanja sertifikata ovlaštenog procjenjivača

¹⁹ Član 22 Pravilnika o uslovima sticanja sertifikata ovlaštenog procjenjivača

²⁰ Član 34 Pravilnika o uslovima sticanja sertifikata ovlaštenog procjenjivača

2.2 Hrvatska

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina²¹, u Hrvatskoj je procjenitelj fizičko lice stalni sudski vještak za procjenu nekretnina, odnosno pravno lice koje ispunjava uslove za sudska vještačenja, u skladu sa posebnim propisom kojim se uređuju uslovi, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih vještaka. Procjenitelj može biti i stalni sudski procjenitelj imenovan u skladu sa posebnim propisom kojim se uređuju uslovi, postupak imenovanja, prava i dužnosti stalnih sudskih procjenitelja.

Za teritoriju županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada, osniva se procjeniteljska komisija (*procjeniteljsko povjerenstvo*), radi stručne analize i evaluacije podataka, te davanja stručnih predloga i mišljenja o tržištu nekretnina. Članovi komisije imenuju se na četvorogodišnji period i mogu biti ponovo imenovani.

S obzirom na činjenicu da u Hrvatskoj procjenitelji imaju status sudskih vještaka, na njih se primjenjuju kriterijumi predviđeni za sudske vještake, sadržani u Pravilniku o stalnim sudskim vještacima.²² Pravilnikom su definisani uslovi koje stalni sudski vještaci moraju ispuniti, kao i procedura njihovog imenovanja.

Naime, za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba koja je državljanin Hrvatske, države članice EU ili države potpisnice Sporazuma o Evropskom ekonomskom prostoru, koja je nakon završenog odgovarajućeg studija ili škole radila na poslovima u struci i to najmanje osam, 10 ili 12 godina, u zavisnosti od stepena stručne spreme, koja je uspješno završila stručnu obuku, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, te za koju ne postoje prepreke za prijem u državnu službu.

Kada su u pitanju udruženja procjenitelja, ne postoji poseban pravni akt kojim se reguliše njihov status, već se ta udruženja osnivaju u skladu sa odredbama Zakona o udruženjima²³. Najznačajnije udruženje koje okuplja procjenitelje je Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP), koji je dobrovoljno, nevladino, nestranačko udruženje koje za cilj ima unapređenje institucije sudskog vještaka i procjenitelja i njegove uloge u pravosuđu i ostalim institucijama.²⁴

2.3 Island

Na Islandu ne postoje procjenitelji vrijednosti nepokretnosti kao posebna profesija, već poslove provjere vrše licencirani agenti za prodaju nepokretnosti, koji utvrđuju njihovu vrijednost u skladu sa odredbama Zakona o prodaji nepokretnosti i brodova br. 70/2015.

Jednom godišnje, državna agencija Islandski registar (*Þjóðskrá Íslands*) sačinjava procjenu vrijednosti nekretnina na Islandu, zasnovanu na „procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, konvertovanoj u gotovinski iznos“. Ove procjene predstavljaju osnov za

²¹ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, „Narodne novine“ br. 78/15, <https://www.zakon.hr/z/804/Zakon-o-procjeni-vrijednosti-nekretnina> (24.5.2019)

²² Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, „Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16 – Ispravak, <http://www.propisi.hr/print.php?id=2108> (24.5.2019)

²³ Zakon o udrugama, „Narodne novine“ br. 74/14 i 70/17, <https://www.zakon.hr/z/64/Zakon-o-udrugama> (28.5.2019)

²⁴ Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, <https://www.sudski-vjestaci.hr/> (12.6.2019)



oporezivanje nepokretnosti, što je i njihova prvenstvena namjena, ali ih pored toga koriste i agenti koji se bave prodajom nepokretnosti u određivanju njihovih cijena.²⁵

Procjene se sačinjavaju tokom februara, a objavljuju se 31. maja svake godine. Islandski registar tokom juna obavještava sve vlasnike o procijenjenoj vrijednosti nepokretnosti, dok procjena stupa na snagu 31. decembra.

Građevinski inspektori iz svake opštine Registru šalju informacije o svim novoizgrađenim nepokretnostima, izvršenim promjenama na njima, o građevinama koje su srušene, kao i o novim sporazumima o zajedničkom vlasništvu. Vlasnici nepokretnosti u svakom trenutku mogu provjeriti iznos osiguranja od požara, kao i trenutnu i procijenjenu vrijednosti nepokretnosti, na zvaničnoj internet stranici Islandskog registra, dok je moguće podnijeti i zahtjev za dostavljanje navedenih informacija putem pošte.²⁶

2.4 Italija

U Italiji poslove procjene vrijednosti nepokretnosti vrše eksperti koji pripadaju stručnim udruženjima, kao i agenti koji imaju dozvolu za vršenje ove djelatnosti u skladu sa zakonom.²⁷

Banka Italije prepoznala je značaj uloge procjenitelja objavljivanjem cirkularnog pisma br. 263 iz 2006. godine, u kome je nacionalni supervizor naveo da sva imovina sa hipotekarnim kolateralom mora biti vrednovana po tržišnoj vrijednosti od strane nezavisnog procjenitelja („*perito*“) koji ima potrebno iskustvo, kvalifikacije i stručnost. U slučaju izvršenja nad imovinom hipotekarnog dužnika, svaki sudija mora imenovati eksperta koji će procijeniti vrijednost imovine i izvršiti neophodne radnje.²⁸

U skladu sa Direktivom 2014/17/EU Evropskog parlamenta i Savjeta, usvojenom 4. februara 2014. godine, države članice EU treba da obezbijede da su unutrašnji i vanjski procjenitelji koji vrše procjene vrijednosti nepokretnosti stručno osposobljeni i dovoljno nezavisni od procesa odobravanja kredita, na način da mogu da izvrše nepristrasnu i objektivnu procjenu koja se dokumentuje na trajnom mediju, a o čemu povjerilac vodi evidenciju.²⁹

Na nacionalnom nivou, Norma UNI 11558:2014 sadrži definiciju procjenitelja nepokretnosti, i navodi da procjenitelj mora posjedovati kvalifikacije, znanja, vještine i sposobnosti potrebne za vršenje poslova procjene vrijednosti nepokretnosti u skladu sa kodeksom ponašanja. Primarna nadležnost procjenitelja sastoji se u apsolutnom ovladavanju svim tehničkim procedurama procjene koje imaju za cilj identifikovanje svake vrijednosti koja se odnosi na upravljanje, posjedovanje, vlasništvo, transakciju, stvarna prava ili korišćenje nepokretnosti, kao i pokretne imovine koja se u njima nalazi.

²⁵ ECPRD upitnik br. 4083, *Legal status of appraisers / valuers*, 13. maj 2019.

²⁶ Registers Iceland – Property Valuation, <https://www.skra.is/english/individuals/real-properties/property-valuation/> (11.6.2019)

²⁷ Country-Specific Legislation and Practice – Country Chapter: Italy, https://www.tegova.org/data/bin/a56efb6260b92c_Country%20Chapter.Italy.pdf (11.6.2019)

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010 Text with EEA relevance, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=celex%3A32014L0017> (11.6.2019)



Takođe, procjenitelj vrijednosti nepokretnosti mora posjedovati specifične vještine kako bi mogao definisati i prevazići svaku kritičnu situaciju povezanu sa upravljanjem imovinom i nepokretnostima. Naročito su značajne vještine koje se tiču dobrog upravljanja i valorizacije nepokretnosti.³⁰

Italijanska bankarska asocijacija (*Associazione bancaria italiana - ABI*), u saradnji sa svim značajnim zainteresovanim stranama iz oblasti procjene nepokretnosti, kao i iz bankarskog sektora, objavila je Smjernice za procjenu vrijednosti nekretnina u garancijama za kreditne izloženosti. Smjernice su po prvi put objavljene 2010. godine, dok je novo izdanje pod istim nazivom objavljeno 30. novembra 2018. godine.³¹

U skladu sa Smjernicama, procjenitelj je subjekt koji posjeduje neophodne kvalifikacije, znanja i vještine za sprovođenje procjene, uključujući i procjenu vrijednosti nepokretnosti. Procjenitelj može biti zaposlen u banci, ili biti eksterno angažovan od strane banke, fizičkog lica ili subjekata organizovanih u formi preduzeća ili udruženja. U ovom dokumentu takođe su sadržane detaljne smjernice koje se tiču samih procedura povezanih sa vršenjem poslova procjene, kao i etički kodeks procjenitelja.

U Italiji djeluje nekoliko udruženja procjenitelja, od kojih su najznačajniji Udruženje društava za procjenu nepokretnosti³², Italijanski institut za procjenu nepokretnosti³³ i Institut za procjenu i vrednovanje³⁴.

Kako bi dobili sertifikat, kandidati moraju položiti ispit koji se sastoji iz dva pismena i potencijalno jednog usmenog testa. Jedan pismeni test sastoji se od 20 pitanja zatvorenog tipa, dok drugi test sačinjava pet praktičnih zadataka. Kada su u pitanju kandidati sa dokazanim visokim kvalifikacijama, čiji su dokumenti pozitivno ocijenjeni, sprovodi se samo usmeni test u trajanju od najmanje 30 minuta. Kako bi mogli da polažu ispit, kandidati moraju podnijeti sljedeću dokumentaciju: popunjen prijavni formular, biografiju, dokaz o stečenom obrazovanju, dokaz o stručnom usavršavanju, dokaz o profesionalnom iskustvu (najmanje tri godine), kopiju polise osiguranja, kao i kopiju važećeg ličnog dokumenta.³⁵ U Italiji je moguće polagati za dva nivoa zvanja procjenitelja nepokretnosti – osnovni nivo i napredni nivo. Osnovni nivo podrazumijeva procjenu nepokretnosti korišćenjem metoda kojima je moguće procijeniti vrijednost upoređivanjem sa tržištem, direktnom kapitalizacijom ili kriterijumom troškova, dok napredni nivo uključuje procjenu svih vrsta nepokretnosti korišćenjem kompleksnih finansijskih metoda, kao što su finansijska kapitalizacija i metod diskontovanog novčanog toka.³⁶

³⁰ *Valutatori Immobiliari*, http://www.certificazione-professioni.it/1/valutatori_immobiliari_827856.html (11.6.2019)

³¹ *Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, http://www.certificazione-professioni.it/1/upload/abi_linee_guida_30nov2018.pdf (11.6.2019)

³² *Associazione società di valutazioni immobiliari (ASSOVIB)*, <http://www.assovib.com/> (11.6.2019)

³³ *Istituto italiano di valutazione immobiliare (IsIVI)*, <https://www.isivi.it/> (11.6.2019)

³⁴ *Istituto di estimo e valutazione (iev)*, <https://www.e-valuations.org/> (11.6.2019)

³⁵ *Valutatori Immobiliari - Esame di certificazione*, http://www.certificazione-professioni.it/1/esame_di_certificazione_1216142.html (11.6.2019)

³⁶ *Certificazione del valutatore immobiliare*, <https://www.bii.it/uploads/5a3511c95dda3.pdf> (11.6.2019)



2.5 Sjeverna Makedonija

U skladu sa makedonskim Zakonom o procjeni³⁷, procjenitelj je lice koje ima položen stručni ispit za procjenitelja, i zaposleno je kao ovlašćeni procjenitelj, u jedinici lokalne samouprave na poslovima u oblasti procjene tržišne vrijednosti nepokretnosti za obračun poreza na imovinu, u registrovanoj banci ili štedionici ili u Birou za sudsko vještačenje.³⁸

Stručni ispit za procjenitelja može da polaže lice koje je državljanin Sjeverne Makedonije, ima prebivalište u toj zemlji, ima visoko obrazovanje (četvorogodišnje visoko obrazovanje ili diploma sa 300 ECTS kredita), kao i najmanje pet godina radnog iskustva u odgovarajućoj oblasti nakon diplomiranja, te da ima potvrdu o završenoj početnoj obuci za procjenitelja u odgovarajućoj oblasti izdatu od strane Komore procjenitelja.³⁹ Početna obuka organizuje se sa ciljem sticanja praktičnih i teorijskih znanja i vještina, kako bi se stvorili obučeni i stručni kandidati za polaganje stručnog ispita za procjenitelja. Ovu obuku sprovodi Komora procjenitelja u saradnji sa nadležnim ministarstvom, i ne može trajati duže od 30 časova.⁴⁰

Stručni ispit sastoji se od dva dijela: prvi dio je teorijski, dok drugi dio čine studija slučaja i praktični primjer, odnosno izrada, analiza i odbrana izrađene procjene u odgovarajućoj oblasti. Programe za polaganje stručnog ispita usvaja nadležni ministar.⁴¹

Licencu za procjenu može da dobije fizičko lice, ako ima registrovanu djelatnost samostalnog procjenitelja i zasnovan radni odnos kao procjenitelj i/ili ima zaposlenog procjenitelja, ako ima osiguranje u skladu sa Zakonom, ako mu pravosnažnom odlukom nije izrečena zabrana bavljenja ovom profesijom, te ako da izjavu da će primjenjivati pravila sadržana u Kodeksu etike procjenitelja i profesionalnih standarda.

Licencu može dobiti i pravno lice, ako ima registrovanu djelatnost vršenja poslova procjene, ako ima dva zaposlena procjenitelja, osigurano je u skladu sa Zakonom, ako mu pravosnažnom odlukom nije izrečena zabrana ili ograničenje bavljenja ovom profesijom, te ako rukovodilac izjavom potvrdi da će se zaposleni u svom radu voditi pravilima sadržanim u Kodeksu etike procjenitelja i profesionalnih standarda.⁴²

U Sjevernoj Makedoniji procjenitelji su organizovani u Komoru procjenitelja. Izuzetno, fizička lica sa položenim stručnim ispitom za procjenitelja, zaposleni na poslovima procjene u bankama i štedionicama, kao i u jedinicama lokalne samouprave i Birou za sudsko vještačenje, nijesu članovi Komore. Komora ima sjedište u Skoplju, registrovana je kao pravno lice u Centralnom registru, i ima svoj Statut, Etički kodeks, Pravilnik disciplinske odgovornosti, kao i druge akte. Statutom se posebno uređuju organizacija, upravljanje i funkcionisanje, početna i kontinuirana obuka, finansiranje Komore, kao i unutrašnja kontrola. Etički kodeksom uređuju se prava i obaveze procjenitelja, prava i obaveze u pogledu kontinuirane obuke, profesionalni odnos i odgovornost, konflikti interesa, kao i druga pitanja. Organi Komore su Skupština, upravni odbor, nadzorni odbor,

³⁷ Закон за процена, Службен весник на Република Македонија бр. 115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 и 30/16, <https://drive.google.com/file/d/1a0ios8ewg37GdamLF96-qAkKlZUnhOGN/view> (3.6.2019)

³⁸ Član 2 Zakona o procjeni.

³⁹ Član 10 Zakona o procjeni.

⁴⁰ Član 11 Zakona o procjeni.

⁴¹ Član 12 Zakona o procjeni.

⁴² Član 21 Zakona o procjeni.

predsjednik, Disciplinska komisija, kao i Komisija za reviziju procjena. U skladu sa zakonom, Komora uspostavlja i održava saradnju sa srodnim domaćim i stranim institucijama, udruženjima i komorama procjenitelja.⁴³

2.6 Slovenija

U Sloveniji poslove procjene vrijednosti nepokretnosti vrši nekoliko tipova procjenitelja. Što se tiče pravne regulative, formalno je regulisan status sertifikovanog procjenitelja nepokretnosti i sudskog procjenitelja.

U skladu sa Zakonom o reviziji⁴⁴, sertifikovani procjenitelj nepokretnosti je lice koje posjeduje dozvolu za vršenje poslova procjene nepokretnosti, izdatu od strane Slovenačkog instituta revizora.

Za dobijanje ove dozvole potrebno je ispuniti sljedeće uslove:

- obrazovanje - studijski program drugog nivoa visokog obrazovanja, ili nivo obrazovanja koji je najmanje jednak ovom nivou;
- radno iskustvo – najmanje pet godina radnog iskustva u ovoj oblasti;
- stručni ispit – kandidat mora položiti test stručnog znanja (test se sastoji iz dva dijela: u prvom dijelu kandidati polažu teorijske i praktične ispite, dok se drugi dio sastoji od izrade i odbrane završne teze, koja predstavlja izvještaj o procjeni vrijednosti konkretne nepokretnosti).

Pored navedenih, dodatni uslovi za dobijanje licence su i da kandidatu prethodno nije oduzimana licenca sertifikovanog procjenitelja, da ranije nije osuđivan za krivično djelo, kao i da posjeduje aktivno znanje slovenačkog jezika.

Slovenački institut revizora vodi registar sertifikovanih procjenitelja nepokretnosti. Licence se izdaju na period od dvije godine, dok mogu biti i produžene ukoliko procjenitelj pohađa određene dodatne obuke.

Sa druge strane, u skladu sa Zakonom o sudskim vještacima, sudskim procjeniteljima i sudskim tumačima⁴⁵, **sudski procjenitelji** vrše procjenu vrijednosti nepokretnosti po nalogu sudova, i imenovani su od strane Ministarstva pravde na neodređeni vremenski period. Uslovi koje moraju ispuniti su sljedeći: fakultetska diploma, relevantne ekspertske i praktične vještine, najmanje šest godina profesionalnog iskustva, prethodna neosuđivanost za krivična djela, kao i činjenica da im ista licenca nije prethodno oduzimana. Poslove procjene vrijednosti nekretne imovine vrše sudski procjenitelji iz oblasti građevine i poljoprivrede. Nadzor nad njihovim radom vrši Ministarstvo pravde.

Zakonom je predviđeno da sudski procjenitelji moraju unapređivati svoje stručno znanje. Pet godina nakon imenovanja, kao i nakon svakih narednih pet godina, procjenitelji moraju dostaviti dokaze da su pohađali najmanje pet ekspertskih kurseva. Sudski procjenitelji mogu vršiti poslove procjene u tom svojstvu isključivo u okviru sudskih ili

⁴³ Član 32 Zakona o procjeni.

⁴⁴ Zakon o reviziranju („Uradni list RS“ br. 65/08, 63/13 – ZS-K i 84/18, <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO5273> (3.6.2019)

⁴⁵ Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, „Uradni list RS“, br. 22/18, <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7726> (3.6.2019)

upravnih postupaka. Dakle, mogu vršiti poslove procjenitelja za potrebe drugih lica, ali ne u svojstvu sudskog procjenitelja.⁴⁶

2.7 Srbija

U Srbiji je status procjenitelja pravno regulisan Zakonom o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti⁴⁷, koji je stupio na snagu 6. januara 2016, dok je njegova primjena započela 6. juna 2017. godine.⁴⁸

U skladu sa Zakonom, lica koja obavljaju poslove procjene vrijednosti nepokretnosti su licencirani procjenitelji. Licenca se izdaje licu koje ispunjava sljedeće uslove:

- 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;
- uspješno je prošlo stručnu obuku koja uključuje završnu provjeru znanja pred organizatorom stručne obuke;
- ima najmanje tri godine radnog iskustva na poslovima vršenja procjene;
- ima položen ispit za sticanje zvanja licencirani procjenitelj;
- nije mu izrečena zabrana izdavanja nove licence;
- nije pravosnažno osuđivano za krivična djela koja ga čine nedostojnim za obavljanje poslova vršenja procjene, i to za krivična djela protiv prava po osnovu rada, privrede, imovine, pravosuđa, javnog reda i mira, pravnog saobraćaja i službene dužnosti i za krivično djelo finansiranja terorizma.⁴⁹

Izuzetno od navedenih uslova, lice koje posjeduje važeći sertifikat za obavljanje poslova procjenitelja međunarodno priznate stručne organizacije za procjenitelje nema obavezu podnošenja dokaza o ispunjenosti prva četiri nabrojana uslova uz zahtjev za izdavanje licence. Ovo 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, obuhvaćen programom Stručnog odbora.⁵⁰

Stručni odbor sprovodi ispit za sticanje zvanja licencirani procjenitelj, i u roku od sedam dana od sprovođenja ispita dostavlja ministarstvu nadležnom za poslove finansija pismeno obavještenje o rezultatima. Ispit obuhvata provjeru znanja iz oblasti relevantnih za vršenje procjene vrijednosti nepokretnosti i sposobnosti da se takvo znanje primijeni u praksi. Ministar, na predlog Stručnog odbora, donosi akt kojim se bliže uređuje sadržaj programa i način polaganja i ocjenjivanja ispita.⁵¹

Zakon o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti reguliše samu proceduru izdavanja licence, dok akt kojim se bliže uređuje postupak izdavanja i obnavljanja licence donosi nadležni ministar. U Srbiji se licenca izdaje na zahtjev procjenitelja, praćen neophodnom dokumentacijom. U roku od 30 dana od dana prijema urednog zahtjeva za

⁴⁶ ECPRD upitnik br. 4083, *Legal status of appraisers / valuers*, 13. maj 2019.

⁴⁷ Zakon o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti, „Službeni glasnik RS“ br. 108/16, 113/17 - dr. zakon, <http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/zakoni/2016/2847-16%20lat.pdf> (12.6.2019)

⁴⁸ ECPRD upitnik br. 4083, *Legal status of appraisers / valuers*, 13. maj 2019.

⁴⁹ Član 9 Zakona o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Član 10 Zakona o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti.

izdavanje licence, ministar donosi rješenje kojim se izdaje licenca ili se zahtjev odbija. Ovo rješenje je konačno i protiv njega se može pokrenuti upravni spor, u skladu sa zakonom. Licenca se izdaje na period od tri godine i obnavlja se na zahtjev licenciranog procjenitelja. Zahtjev za obnavljanje licence može se podnijeti najranije 90 dana, a najkasnije 30 dana prije isteka roka važenja licence. Uz zahtjev za obnavljanje licence, licencirani procjenitelj dostavlja dokaz da je pohađao programe kontinuiranog profesionalnog usavršavanja, ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti, i dokaz o plaćenim taksama za obnavljanje licence. O zahtjevu za obnavljanje licence takođe odlučuje ministar, na prethodno opisani način.⁵²

Svi licencirani procjenitelji obavezni su da budu članovi jednog od akreditovanih udruženja. Licencirani procjenitelj dužan je da akreditovanom udruženju podnese zahtjev za prijem u članstvo, i da u roku od 30 dana od dana prijema rješenja o izdavanju licence dostavi ministarstvu dokaz o prijemu u članstvo, dok je akreditovano udruženje dužno da omogući svakom licu, pod jednakim uslovima utvrđenim statutom, da postane njegov član.⁵³

U skladu sa Zakonom o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti, profesionalno udruženje procjenitelja je dobrovoljna, nevladina i neprofitna organizacija osnovana u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuju udruženja, radi unapređenja i promovisanja profesije procjenitelja. Ova profesionalna udruženja zahtjev za akreditaciju podnose ministarstvu, uz dostavljanje dokaza o ispunjavanju sljedećih uslova:

- da ima najmanje 25 registrovanih članova koji su licencirani procjenitelji;
- da ima organizacionu, upravljačku i tehničku strukturu koja omogućava prijem i evidenciju članova, unapređenje profesije, kao i proveru i sankcionisanje povreda Nacionalnih standarda i kodeksa etike;
- da ispunjava uslove za organizatora kontinuiranog profesionalnog usavršavanja propisane ovim zakonom;
- da je formiralo Komisiju, čiji su članovi najmanje tri licencirana procjenitelja sa najmanje pet godina radnog iskustva na poslovima vršenja procjena, i uredilo način rada Disciplinske komisije za potrebe vođenja disciplinskih postupaka;
- da je donijelo interna akta kojima su propisani adekvatni mehanizmi zaštite članova udruženja u okviru disciplinskog postupka;
- da je donijelo interni akt kojim su propisani iznosi koje na ime članarina i drugih naknada naplaćuje članovima;
- da je platilo taksu za dobijanje statusa Akreditovanog udruženja.⁵⁴

Po zahtjevu za akreditaciju profesionalnog udruženja, a na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja Stručnog odbora, ministar donosi rješenje kojim potvrđuje da je profesionalno udruženje ispunilo uslove za akreditaciju, ili utvrđuje da profesionalno udruženje nije ispunilo te uslove. Ministarstvo bez odlaganja vrši promjenu upisa, odnosno brisanje u imeniku akreditovanih udruženja. Profesionalno udruženje stiće akreditaciju danom upisa u imenik akreditovanih udruženja. Broj akreditovanih udruženja nije ograničen.⁵⁵

⁵² Član 11 Zakona o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti.

⁵³ Član 13 Zakona o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti.

⁵⁴ Članovi 29 i 30 Zakona o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti.

⁵⁵ Član 31 Zakona o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti.



Akreditovano udruženje obavlja sljedeće poslove:

- sprovodi stručnu obuku;
- sprovodi program kontinuiranog profesionalnog usavršavanja;
- provjerava usaglašenost rada licenciranog procjenitelja koji je član Akreditovanog udruženja sa Nacionalnim standardima i kodeksom etike;
- obavlja druge poslove vezane za razvoj profesije licenciranih procjenitelja.⁵⁶

⁵⁶ Član 32 Zakona o procjeniteljima vrijednosti nepokretnosti.



IZVORI INFORMACIJA

Božić, Branko, Vrednovanje nepokretnosti u Republici Srbiji, Tehnika, br. 4/2014, <https://scindeks-clanci.ceon.rs/data/pdf/0040-2176/2014/0040-21761404571B.pdf>

Certificazione del valutatore immobiliare, <https://www.bii.it/uploads/5a3511c95dda3.pdf>

Country-Specific Legislation and Practice – Country Chapter: Italy, https://www.tegova.org/data/bin/a56efb6260b92c_Country%20Chapter.Italy.pdf

Directive 2014/17/EU of the European Parliament and of the Council of 4 February 2014 on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010 Text with EEA relevance, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=celex%3A32014L0017>

ECPRD upitnik br. 4083, *Legal status of appraisers / valuers*, 13. maj 2019.

Ekonomski leksikon, Grupa autora, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2011.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, <https://www.sudski-vjestaci.hr/>

Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, http://www.certificazione-professioni.it/1/upload/abi_linee_guida_30nov2018.pdf

Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, „Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16 – Ispravak, <http://www.propisi.hr/print.php?id=2108>

Pravilnik o uslovima sticanja sertifikata ovlašćenog procjenjivača, <http://www.uopbih.org/op/images/stories/pravilnik%20za%20sticanje%20zvanja.pdf>

Recognised European Valuer - REV, The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA https://www.tegova.org/data/bin/a56efb620a4796_REV_Status.HD.pdf

Registers Iceland – Property Valuation, <https://www.skra.is/english/individuals/real-properties/property-valuation/>

Uredba o procjenjivanju ekonomske vrijednosti pravnih osoba, imovine, obaveza i kapitala, „Službene novine Federacije BiH“ br. 1/94, 8/95, 58/02, 2/06 i 8/06, <http://www.fbihvlada.gov.ba/bosanski/zakoni/2013/uredbe/19.html>

Valutatori Immobiliari, http://www.certificazione-professioni.it/1/valutatori_immobiliari_827856.html

Valutatori Immobiliari - Esame di certificazione, http://www.certificazione-professioni.it/1/esame_di_certificazione_1216142.html

Zakon o procjeniteljima vrednosti nepokretnosti, „Službeni glasnik RS“ br. 108/16, 113/17 - dr. zakon, <http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/zakoni/2016/2847-16%20lat.pdf>

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, „Narodne novine“ br. 78/15, <https://www.zakon.hr/z/804/Zakon-o-procjeni-vrijednosti-nekretnina>

Zakon o računovodstvu, „Službeni list Crne Gore“, br. 52/16, <http://www.poreskauprava.gov.me/ResourceManager/FileDownload.aspx?rid=220423&rType=2&file=Zakon%20o%20ra%C4%8Dunovodstvu%20i%20reviziji.doc>

Zakon o revidiranju, „Uradni list RS“ br. 65/08, 63/13 – ZS-K i 84/18, <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO5273>

Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih, „Uradni list RS“, br. 22/18, <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7726>

Zakon o udrugama, „Narodne novine“ br. 74/14 i 70/17, <https://www.zakon.hr/z/64/Zakon-o-udrugama>

Закон за процена, Службен весник на Република Македонија бр. 115/10, 158/11, 185/11, 64/12, 188/14, 104/15, 153/15, 192/15 и 30/16, <https://drive.google.com/file/d/1a0ios8ewg37GdamLF96-qAkKlZUnhOGN/view>