



SISTEMSKA TVEGANJA POVEZANA S CENAMI STORITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI IN NJIHOVO OBVLADOVANJE

Ljubljana, julij 2025



1. SISTEMSKA TVEGANJA POVEZANA S POSTAVLJANJEM CEN STORITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI, NIŽJIH OD STROŠKOV IZVAJANJA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Cene storitev ocenjevanja vrednosti, nižje od stroškov izvajanja storitev ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju **neustrezne cene storitev**), predstavljajo sistemsko tveganje, ker lahko ogrozijo celovitost in zanesljivost ocenjevalnega procesa, kar ima posledično negativen vpliv na finančni sistem in gospodarstvo kot celoto.

Neustrezne cene storitev ocenjevanja vrednosti povzročajo naslednja sistemska tveganja:

- **Znižanje kakovosti storitev:**
 - Neustrezne cene ocenjevalce vrednosti prisilijo, da znižajo stroške in vložke časa v izvajanje storitev ocenjevanja, kar pogosto vodi v zmanjšanje kakovosti storitev.
 - To lahko pomeni manj časa, namenjenega analizi, uporabo manj natančnih metodologij ali zaposlovanje neustrezno usposobljenih in kvalificiranih sodelavcev.
 - Posledično so ocene vrednosti lahko netočne, pristranske ali zavajajoče.
- **Izkrivljanje trga ocenjevanja vrednosti:**
 - Neustrezne cene ustvarjajo nezdravo konkurenco, kjer ocenjevalci tekmujejo s cenami namesto s kakovostjo svojih storitev.
 - To izkrivlja trg in vodi v splošno znižanje standardov kakovosti ocenjevanja vrednosti.
 - Finančne institucije, vlagatelji in ostali naročniki lahko na podlagi netočnih ocen sprejemajo napačne odločitve, kar lahko naročnikom povzroči pomembno gospodarsko škodo.
- **Izkrivljanje finančnih trgov:**
 - Netočne ocene, ki so posledica neustreznih cen in z njimi povezanimi neustrezno izvedenimi postopki ocenjevanja vrednosti, lahko pomembno vplivajo na finančne trge, kar povečuje tveganje nastanka finančnih balonov in kreditnih izgub.
 - V primeru finančne krize lahko to povzroči verižno reakcijo, ki ogrozi stabilnost celotnega finančnega sistema.
 - To je še posebej pomembno pri ocenjevanju nepremičnin, ki se uporabljajo kot zavarovanje za posojila.

Cene storitev ocenjevanja vrednosti, postavljene nižje od stroškov izvedbe storitev ocenjevanja, **lahko predstavljajo kršitev Kodeksa etičnih načel za ocenjevalce vrednosti**, zaradi več ključnih razlogov, ki se nanašajo na temeljna načela strokovnosti, integritete in odgovornosti:

- **Postavljanje predatorskih cen:**
 - Predatorska cena je po sodni praksi definirana kot cena, ki je nižja od povprečnih mejnih stroškov (PMC) ali nižja od povprečnih skupnih stroškov (PSK) z namenom izključitve konkurence. Kadar ocenjevalec vrednosti za svoje storitve ponudi ceno, nižjo od povprečnih mejnih stroškov (PMC), se lahko domneva izključitveni namen.

- **Strokovna kompetentnost in skrbnost:**
 - Kodeks etičnih načel od ocenjevalcev vrednosti zahteva, da svoje naloge opravljajo s strokovno kompetentnostjo in skrbnostjo.
 - Neustrezne cene storitev ocenjevanja vrednosti lahko ocenjevalce vrednosti prisilijo, da zmanjšajo čas in vire, namenjene ocenjevanju, kar vodi v površno analizo in s tem v neustrezno izvedene postopke ocenjevanja vrednosti.
 - To neposredno krši zahtevo po strokovni skrbnosti.
- **Integriteta in objektivnost:**
 - Ocenjevalci morajo ohranjati integriteto in objektivnost pri svojem delu.
 - Neustrezne cene lahko ustvarijo pritisk na ocenjevalce, da bi hitro opravili ocenjevanje, ali pa da bi celo prilagodili oceno željam naročnika, da bi zagotovili plačilo.
 - Takšno ravnanje ogroža integriteto ocenjevalnega procesa in krši načelo objektivnosti in nepristranskosti.
- **Odgovornost do javnosti:**
 - Ocenjevalci imajo odgovornost do javnosti, da zagotavljajo zanesljive in verodostojne ocene vrednosti.
 - Netočne ocene, ki so posledica neustrezno postavljenih cen, ki so nižje od stroškov izvedbe storitve, lahko povzročijo finančne izgube za posameznike, podjetja in celo finančni sistem.
 - S tem ocenjevalci ne izpolnjujejo svoje odgovornosti do javnosti.
- **Spoštovanje strokovnih standardov:**
 - Kodeks etičnih načel poudarja pomembnost spoštovanja strokovnih standardov.
 - Cene, ki so nižje od stroškov izvedbe storitve, lahko vodijo v uporabo nestandardnih metodologij ali v zanemarjanje pomembnih dejavnikov, ki vplivajo na ocenjeno vrednost.
 - To predstavlja kršitev Hierarhije opravil ocenjevanja vrednosti.

Cene ocenjevalskih storitev ki so nižje od stroškov izvedbe storitve, pogosto vodijo v kompromise pri kakovosti ocenjevanja, kar je v nasprotju z etičnimi načeli, ki zahtevajo strokovnost, integriteto in odgovornost, zato je pomembno, da ocenjevalci vrednosti določajo cene, ki odražajo dejanske stroške in čas, potreben za kakovostno izvedbo ocenjevanja.

2. INDIVIDUALNA TVEGANJA POVEZANA S POSTAVLJANJEM CEN STORITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI, KI SO NIŽJE OD STROŠKOV IZVEDBE STORITEV

V povezavi s cenami storitev, ki jih ocenjevalci vrednosti zaračunavajo za svoje storitve, se poleg sistemskih tveganj pojavljajo tudi individualna tveganja, ki lahko vplivajo tako na ocenjevalce vrednosti kot na naročnike ocen vrednosti. Ta tveganja morajo ocenjevalci vrednosti in naročniki razumeti in ustrezno obvladovati. Naštejmo nekaj najpogostejših tveganj:

Tveganja za ocenjevalce:

- **Neustrezne cene storitev ocenjevanja vrednosti lahko vplivajo na poslovno sposobnost ocenjevalca vrednosti:** Ocenjevalci lahko zaradi močne konkurence na strani ponudnikov ali pa zaradi nepoznavanja trga in neustrezne ocene potrebnega vložka časa za izvedbo storitve, podcenijo svoje storitve, kar lahko vodi v finančne izgube in oslabitev zmožnosti ocenjevalca vrednosti za normalno delovanje na trgu ocenjevalskih storitev.
- **Nezmožnost pokritja stroškov izvedbe storitve:** Nepričakovani in neustrezno predvideni in ocenjeni stroški, povezani z ocenjevanjem (npr. potrebne dodatne raziskave, pravno svetovanje itd.), lahko presežejo zaračunano ceno in vodijo v finančne izgube na strani ocenjevalca vrednosti.
- **Tveganje neplačila:** Naročniki lahko v primerih, ko presodijo, da je bila storitev ocenjevanja vrednosti izvedena na strokovno neustrezni ravni, zamujajo s plačilom ali ga celo zavrnejo, kar lahko pripelje do finančnih težav ocenjevalca in s tem ogrozi njegovo zmožnost zagotavljanja izvajanja storitev v skladu z zahtevami Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti
- **Pravna tveganja:** Neustrezno postavljena cena storitve ima lahko za posledico strokovno nepremišljeno in z dokazi neustrezno podprto izvedbo ocene vrednosti, kar lahko povzroči, da je ocena vrednosti napačna ali zavajajoča. V tovrstnih primerih lahko naročniki proti ocenjevalcu vrednosti sprožijo pravne postopke zaradi strokovne malomarnosti.
- **Tveganje ugleda:** Neustrezne cene ocenjevalskih storitev lahko vodijo v nižjo kakovost izvedenih storitev, kar lahko negativno vpliva na ugled ocenjevalca in na njegovo zmožnost pridobivanja novih poslov na trgu ocenjevanja vrednosti.

Tveganja za naročnike:

- **Nizka kakovost storitev:** Neustrezne cene lahko privabijo ocenjevalce z nizko kakovostjo storitev, kar lahko vodi v netočne, strokovno oporečne, z dokazi nezadostno podprte in s tem napačne ocene vrednosti. Napačno ocenjene vrednosti lahko predstavljajo neustrezno osnovo za sprejemanje poslovnih odločitev in s tem naročniku povzročijo poslovno škodo.
- **Skriti stroški:** Ocenjevalci lahko naročnikom v primeru neustrezno postavljen izhodiščne cene storitve, ki je nižja od stroškov izvedbe storitve, naročnikom zaračunavajo dodatne stroške, ki niso bili vnaprej dogovorjeni, kar poveča skupne stroške storitve.
- **Zamude:** Neustrezne cene storitev ocenjevanja lahko povzročijo, da ocenjevalci pridobijo preveč naročil glede na razpoložljive vire, kar vodi v zamude pri izvedbi storitev in poveča možnost strokovnih napak.
- **Pomanjkanje transparentnosti:** Netransparentno oblikovanje cen naročnikom onemogoča, da bi razumeli, kaj plačujejo.

Da bi se izognili tem tveganjem, je pomembno, da **ocenjevalci vrednosti pri oblikovanju cen za izvedbo svoji storitev:**

- **Ustrezno ovrednotijo vložke za strokovno neoporečno izvedbo storitve:** Cene storitev ocenjevanja vrednosti naj ocenjevalci določajo na podlagi potrebnega vložka časa, ustrezno ocenjenih stroškov izvedbe ocene vrednosti, tržnih razmer in zagotavljanja ustrezne kakovosti svojih storitev.
- **Skrbno dokumentirajo vse stroške in dogovore z naročniki.**
- **Poskrbijo, da bo ponujena cena omogočila zahtevano kakovost storitev** in se izogibajo konfliktu interesov.
- **Uporabljajo jasne in pregledne pogodbe o izvedbi storitve ocenjevanja vrednosti,** saj se s tem izognejo nesporazumom in potencialnim pravnim sporom.

Naročnikom ocen vrednosti priporočamo, da:

- **Primerjajo cene in storitve različnih ocenjevalcev,** kar jim omogoča izvedbo presoje ali so določeni ponudniki za izvedbo storitve ponudili neustrezno ceno.
- **Da se izogibajo ocenjevalcem vrednosti, ki primerjalno ponujajo neustrezne cene za izvedbo storitev ocenjevanja.** Pri tem naj bodo pozorni na ponudbe, ki pomembno odstopajo od povprečja, saj cene storitev postavljene nižje od stroškov in ki ne odražajo povprečja cen na trgu, pomembno povečujejo tveganje, da storitev ne bo izvedena v skladu s pravili stroke ocenjevanja vrednosti.
- **Se ne odločajo zgolj na osnovi najnižje pridobljene cene za izvedbo storitve,** temveč naj pri izbiri ponudnika upoštevajo še druge pomembne kriterije, kot so: reference ponudnika, ustrezna usposobljenost in izkušnje projektne ekipe za izvedbo storitve, ugled ocenjevalca vrednosti ipd.
- **Zahtevajo jasne informacije** o stroških in pogojih izvedbe storitve.

3. OBVLADOVANJE TVEGANJ POSTAVLJANJA CEN STORITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI, NIŽJIH OD STROŠKOV IZVEDBE STORITEV

Organi nadzora imajo ključno vlogo pri obvladovanju sistemskih tveganj, povezanih s neustrezno postavljenimi cenami ocenjevalnih storitev, ki so nižje od stroškov izvedbe teh storitev in bistveno odstopajo od povprečnih cen za istovrstne storitve na trgu. Ker je Slovenski inštitut za revizijo na trgu ocenjevanja vrednosti zaznal povečana sistemska tveganja povezana z neustreznimi cenami storitev ocenjevanja vrednosti, bo temu področju v prihodnosti namenil posebno pozornost.

Slovenski inštitut za revizijo bo v prihodnje neustrezne cene storitev ocenjevanja vrednosti obravnaval kot pomemben dejavnik, ki povečuje tveganje nepravilnih ali zavajajočih ocen vrednosti. To pomeni, da bo pri nadzoru in preverjanju ocenjevalcev vrednosti posebno pozornost namenjal primerom, kjer so cene storitev očitno nižje v primerjavi s tržnimi standardi in stroški, ki jih zahteva kakovostno ocenjevanje. Pri tem bo izvajal naslednje aktivnosti:

- **Ozaveščanje:**
 - SIR bo ozaveščal ocenjevalce in naročnike ocenjevalnih storitev o tveganjih, povezanih z neustreznimi cenami.
 - To bo vključevalo objavo smernic za oblikovanje cen storitev ocenjevanja, organizacijo izobraževanj in druge aktivnosti.

- **Identifikacija neustreznih cen storitev ocenjevanja:**
 - SIR bo na osnovi smernic za oblikovanje cen storitev ocenjevanja vrednosti, ki bodo temeljile na analizi tržnih cen ocenjevalskih storitev, stroškov, ki jih imajo ocenjevalci pri izvajanju storitev, in primerjavi cen med različnimi ocenjevalci vrednosti, v postopkih nadzora presojal ali cene storitev predstavljajo neustrezne cene storitev ocenjevanja.
- **Ocena tveganja:**
 - SIR bo ugotovljene neustrezne cene obravnaval kot dejavnik, ki povečuje tveganje nepravilnih ocen vrednosti. Neustrezne cene lahko nakazujejo, da ocenjevalci vrednosti niso izvedli vseh potrebnih aktivnosti; zadostno analizirali vseh relevantnih dejavnikov, ki vplivajo na oceno vrednosti; in/ali o svojih ugotovitvah ustrezno in argumentirano poročali, s tem pa niso zadostili strokovnim zahtevam v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. Neustrezne cene storitev lahko nakazujejo tudi tveganje neustrezne in nekritične uporabe AVM modelov v postopkih ocenjevanja vrednosti, kar je v nasprotju z določili Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti.

S temi ukrepi bo SIR zagotavljal, da so ocene vrednosti kakovostne in zanesljive, ter preprečeval, da bi neustrezne cene storitev ocenjevanja vrednosti ogrozile integriteto ocenjevalnega procesa ter povzročila škodo ugledu ocenjevalske stroke v Sloveniji.