

Na podlagi prvega odstavka 16. člena v povezavi s 1. točko drugega odstavka 9. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) je strokovni svet na seji dne 7. 11. 2012 sprejel Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, h kateremu je po sprejetju dala soglasje Agencija za javni nadzor nad revidiranjem št. 10.00-31/2012 z dne 27. 11. 2012.

# KODEKS ETIČNIH NAČEL ZA OCENJEVALCE VREDNOSTI

## UVOD

Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti (odslej kodeks) je zapis pravil obnašanja, po katerih se ravna pooblaščen ocenjevalec vrednosti (odslej ocenjevalec) pri ocenjevanju vrednosti (odslej ocenjevanje) podjetij, strojev in opreme ter nepremičnin.

Poklicna etika od ocenjevalca zahteva, naj se popolnoma posveti svojemu delu in skrbi za nenehno povečevanje kakovosti in učinkovitosti svojega dela. Strokovno zadovoljstvo in spoznanje, da je delo dobro opravljeno, naj bosta glavna, vendar ne edina spodbuda pri delu.

Kodeks je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo (odslej Inštitut) a 27. 11. 2012 in se uporablja od sprejetja naprej.

Kodeks zavezuje ocenjevalce podjetij, strojev in opreme ter nepremičnin, ki so vpisani v registre pri Inštitutu. Ko pridobijo strokovni naziv, se zavežejo, da bodo delovali po načelih tega kodeksa.

Kodeks sestavljajo:

- **Namen kodeksa**
- **Temeljna načela poklicne etike**
- **Načela obnašanja ocenjevalca**
- **Odgovornost ocenjevalca**
- **Priloga 1 – Neetično in nestrokovno ocenjevanje**
- **Priloga 2 – Nevarnosti in varnostni ukrepi**

# 1. NAMEN KODEKSA

**1.1.** Kodeks zavezuje ocenjevalce podjetij, strojev in opreme ter nepremičnin, ki so vpisani v registre pri Inštitutu, in postavlja temeljna načela obnašanja v zvezi z odgovornostjo vsakega pripadnika ocenjevalne stroke (odslej stroke) do javnosti, naročnikov in poklicnih kolegov. Kodeks vodi ocenjevalca pri opravljanju strokovnih nalog ter določa temeljne prvine njegovega etičnega in poklicnega obnašanja v stroki in javnosti.

**1.2.** Okoliščine, v katerih delujejo ocenjevalci, lahko ustvarjajo posebne nevarnosti za izpolnjevanje temeljnih načel. Nekatere običajne vrste teh nevarnosti so opredeljene v prilogah tega kodeksa. Nemogoče pa je določiti vsako situacijo, ki predstavlja nevarnost za ravnanje v skladu s temeljnimi načeli, in predlagati ustrezno ukrepanje. Naloge ocenjevanja vrednosti se med seboj zelo razlikujejo, zato se pojavljajo različne nevarnosti, za katere je treba uporabiti različne varnostne ukrepe. Ta kodeks je pripravljen na način in z namenom, da odvrne ocenjevalca od sklepanja, da je določena situacija dovoljena, če s tem kodeksom ni izrecno prepovedana ali se ne pojavlja med zgledi, obravnavanimi v prilogah.

**1.3.** Kadar ocenjevalec prepozna morebitno nevarnost, ki bi ga utegnila ovirati pri izpolnjevanju temeljnih načel, mora oceniti pomembnost take nevarnosti. Nekatere nevarnosti je mogoče odpraviti ali zmanjšati na sprejemljivo raven z ustreznimi varnostnimi ukrepi. Nekateri varnostni ukrepi so navedeni v prilogi tega kodeksa.

**1.4.** Če nevarnosti za zmožnost ravnanja ocenjevalca vrednosti v skladu s temeljnimi načeli ni mogoče odpraviti ali zmanjšati na sprejemljivo raven, ker je nevarnost prevelika ali ker ustrezni varnostni ukrepi niso na voljo ali jih ni mogoče uporabiti, je treba posel ocenjevanja vrednosti odkloniti ali ga prekiniti.

**1.5.** Če ocenjevalec vrednosti naleti na neobičajne okoliščine, v katerih bi z uporabo določene zahteve kodeksa prišlo do nesorazmernega izida ali izida, ki morda ne bi bil v javnem interesu, je priporočljivo, da se ocenjevalec vrednosti posvetuje z organi Inštituta ali s pristojnim regulatorjem, če je to ustrezno.

**1.6.** Če ostane etično neskladje še vedno nerazrešeno, čeprav so bile izčrpane vse ustrezne možnosti, se mora ocenjevalec vrednosti odločiti, ali se je v danih okoliščinah primerno umakniti iz delovne skupine za posel ali določene delovne naloge ali pa v celoti odstopiti od posla, iz družbe ali iz organizacije, ki ga je zaposlila.

## 2. TEMELJNA NAČELA POKLICNE ETIKE

**2.1.** Ocenjevalec vzdržuje visoke standarde strokovnosti, etičnosti in dostojanstva, ki jih je razglasil Inštitut. Kot njegov član dosledno izvaja njegove sklepe oziroma deluje v skladu z njegovimi smernicami.

**2.2.** Ocenjevalec nenehno spremlja teoretične in praktične dosežke v stroki ter se strokovno izpopolnjuje. Posebno pozornost posveča usposabljanju mlajših kolegov, zato nanje prenaša svoje strokovno znanje.

**2.3.** Sodelovanje med ocenjevalci temelji na odkritosti in izmenjavanju izkušenj. Ocenjevalec svojemu stanovskemu kolegu ne odreče pomoči z nasvetom ali mnenjem. Ceni in spoštuje znanje, dostojanstvo in strokovnost vsakega sodelavca pri ocenjevanju ter v drugih poklicih in dejavnostih.

**2.4.** Za neoporečnost ocenjevanja vrednosti je bistveno, da uporabniki ocene vrednosti verjamejo, da so ocenjevanje vrednosti opravili ocenjevalci, ki imajo ustrezne izkušnje, veščine in presojo, ki delajo strokovno in uporabljajo svojo presojo brez kakršnega koli neprimernega vplivanja ali pristranskosti. Zato se od ocenjevalca pričakuje, da ravna v skladu s temi etičnimi načeli:

a) **Neoporečnost:** biti mora odkrit in pošten v vseh poklicnih in poslovnih razmerjih.

b) **Zaupnost:** spoštovati mora zaupnost informacij, pridobljenih v poklicnih in poslovnih odnosih, zato nobenih takih informacij brez ustreznega in izrecnega pooblastila ne sme razkriti tretjim strankam, razen če obstaja zakonita ali poklicna pravica ali dolžnost razkritja. Prav tako teh informacij ne sme uporabiti v osebno korist ocenjevalca ali tretjih strank.

c) **Strokovna usposobljenost:** vzdrževati mora strokovno znanje in veščine, s katerimi lahko zagotavlja, da naročnik ali delodajalec prejme storitev, ki temelji na zadnjih dognanjih stroke, zakonodaje in tehnik ocenjevanja vrednosti.

d) **Nepriustranskost:** ne sme dopustiti, da pristranskost, navzkrižje interesov ali neprimeren vpliv drugih prevladajo nad strokovnimi ali poslovnimi presojami. Načelo nepristranskosti vse ocenjevalce zavezuje, da svoje strokovne ali poslovne presoje ne smejo kompromitirati zaradi pristranskosti, navzkrižja interesov ali nedovoljenega vplivanja drugih. Ocenjevalec je lahko izpostavljen razmeram, ki lahko ogrozijo nepristranskost. Vseh takih razmer ni mogoče opredeliti in vnaprej določiti. Ocenjevalec ne sme opravljati strokovne storitve, če kakšna okoliščina ali povezava izkrivlja ali nedovoljeno vpliva na njegovo strokovno mnenje v zvezi s to storitvijo.

e) **Poklicu primerno obnašanje:** vključuje prevzem odgovornosti za delovanje v javnem interesu. Dolžnost ocenjevalca ni omejena le na zadovoljevanje potreb določene stranke ali delodajalca. Upoštevati je treba, ali strokovne odločitve širše vplivajo na neopredeljene tretje stranke. Pogosto se na primer izvedejo ocenjevanja vrednosti, ki lahko neposredno vplivajo na tretje stranke, kot so delničarji družbe ali vlagatelji v sklad. Potrebe stranke so običajno sicer najpomembnejše, vendar bi se moral ocenjevalec izogibati temu, da bi

zavestno sprejel kakršna koli navodila, ki bi lahko škodovala interesom širše javnosti, in ki bi lahko škodila njegovemu dobremu imenu in pomenu stroke na splošno.

### 3. NAČELA OBNAŠANJA OCENJEVALCA

**3.1.** Načela obnašanja ocenjevalca vsebujejo skupna stališča glede njegove odgovornosti, javnega interesa oziroma zaupnosti, neoporečnosti, nepristranskosti in neodvisnosti ter dolžne poklicne skrbnosti oziroma strokovnosti. Ocenjevalec učinkovito opravlja strokovne naloge in izpolnjuje obveznosti ter dosledno spoštuje etična načela in pravila iz kodeksa. Zadane naloge opravlja strokovno, pošteno, resnicoljubno, nepristransko, prizadevno, torej vsestransko zaupanja vredno. Kodeksu so dodana pojasnila o neetičnem in nestrokovnem ocenjevanju, opis potencialnih nevarnosti in varnostnih ukrepov, ki jih je treba uporabljati skupaj z načeli obnašanja ocenjevalca.

**3.2. Načelo neoporečnosti:** ocenjevalec sme prevzeti samo tiste naloge, za katere lahko upravičeno pričakuje, da jih bo opravil strokovno neoporečno. Ocenitev vrednosti utemeljuje z vso občutljivostjo s strokovnega in etičnega zornega kota, in to ne glede na vrsto prevzete naloge.

#### Pojasnilo

*Ocenjevalec ima pomembno vlogo v družbi in je odgovoren pred vsakomer, ki uporablja njegove storitve. Njegova naloga je tudi nenehna skrb za medsebojno sodelovanje v stroki, da bi se povečala kakovost in učinkovitost dela. Ocenjevalci si skupaj prizadevajo za ohranjanje in izboljševanje dosežkov stroke.*

*Pri opravljanju zadanih nalog je zanesljiv pri vsem, kar se nanaša na ocenjevanje. Zavestno ne sodeluje pri nobeni nezakoniti oziroma nedovoljeni dejavnosti ocenjevanja. Zavestno ni povezan s poročilom o ocenitvi, sklicem na ocenitev vrednosti ali kakršno koli drugo komunikacijo, če meni, da ta vsebuje izjave ali informacije, ki so pomembno napačne oziroma zavajajoče ali malomarno oblikovane, oziroma so v njej tako opuščene ali prirejene informacije, da je zaradi tega zavajajoča.*

**3.3. Načelo zaupnosti:** ocenjevalec sprejema obveznosti tako, da služi javnemu interesu, upravičuje zaupanje javnosti in izkazuje predanost poklicu.

#### Pojasnilo

*Odlika stroke je visoka stopnja odgovornosti, ki jo stroka sprejema pred javnostjo. Javnost so naročniki, investitorji, finančne in vladne organizacije ter drugi, ki se pri urejenem gospodarjenju opirajo na nepristranskost in neoporečnost ocenjevalca.*

*Javni interes je skupna blaginja posameznikov in organizacij, ki jim služi stroka. Odgovornost za zaupanje, ki ga javnost izkazuje stroki, izkazuje ocenjevalec z nenehnim prizadevanjem za poklicno odličnost.*

*Zaupnih informacij, s katerimi se seznanja pri svojem delu, ocenjevalec ne sme razkrivati nepooblaščenim osebam, razen če ima za to izrecno dovoljenje ali če ga k temu zavezuje zakon. Informacije, ki jih pridobi z opravljanjem svojih nalog, uporablja preudarno. Zaupnih informacij ne sme uporabljati niti v osebno korist niti v korist tretjih oseb. Svoje sodelavce obvešča o zaupni naravi informacij, s katerimi se seznanjajo pri svojem delu. Pri tem jih nadzira in tako zagotavlja spoštovanje zaupnosti. V skladu z načelom zaupnosti je treba ravnati tudi po koncu razmerja med ocenjevalcem in stranko ali delodajalcem. Kadar ocenjevalec zamenja delovno razmerje ali pridobi novo stranko, ima ocenjevalec pravico uporabljati prejšnje izkušnje. Vendar pa ocenjevalec ne sme uporabiti ali razkriti nobenih zaupnih informacij, ki jih je pridobil ali prejel na podlagi svojega poklicnega ali poslovnega razmerja. Ocenjevalec bi moral ohranjati zaupnost, vključeno v družbeno okolje, in biti pozoren na možnost nenamernega razkritja, zlasti tesnim poslovnim sodelavcem ali bližnjim ali ožjim družinskim članom.*

**3.4. Načelo strokovne usposobljenosti:** da bi ohranjal in poglobljal zaupanje javnosti, ocenjevalec opravlja svoje obveznosti kar najbolj strokovno usposobljeno.

## **Pojasnilo**

*Strokovna usposobljenost je eden izmed temeljnih pogojev za priznavanje stroke v javnosti. Od ocenjevalca zahteva poznavanje in spoštovanje strokovnih pravil, to je strokovnih načel, standardov in poklicno-etičnih načel. Neupoštevanje naštetega je podrejanje strokovne presoje drugim, nepoklicnim interesom.*

*Strokovnost je rezultat izobrazbe in izkušenj. Njeno ohranjanje zahteva privrženost strokovnemu izpopolnjevanju. Ocenjevalec se izpopolnjuje ves čas svojega delovanja v stroki in je za to osebno odgovoren. Za opravljanje nalog se zahteva stopnja strokovnosti, ki zagotavlja visoko raven strokovnega dela. Takšno raven zahtevajo strokovna pravila, to je strokovna načela, standardi in poklicno-etična načela.*

*Pri izpolnjevanju obveznosti do naročnika se ocenjevalec izkazuje z delovnostjo, kar pomeni, da storitve opravlja pravočasno in skrbno ob upoštevanju strokovnih pravil, to je strokovnih načel, standardov in poklicno-etičnih načel. Prizadeva si za izpopolnjevanje znanja ter povečevanje kakovosti in učinkovitosti svojega dela. Če ocenjevalec vrednosti nima strokovnega znanja in potrebnih izkušenj za strokovno izvajanje naloge ocenjevanja vrednosti, ki mu je ponujena, mora tako nalogo odkloniti.*

**3.5. Načelo nepristranskosti:** strokovna neodvisnost je bistveno načelo poklica ocenjevalca. Temelji na miselnosti, da sta pri opravljanju tega poklica bistveni neoporečnost in nepristranskost.

Ocenjevalec ni na noben način, ki bi ogrožal njegovo nepristranskost in neodvisnost, udeležen pri ocenjevanem podjetju, stroju in opremi oziroma nepremičnini; to izkazuje pri vsakem prevzetem naročilu.

## Pojasnilo

*Nepriistranskost je načelo, ki zahteva pošteno mišljenje in se izogiba navzkrižju interesov. Neodvisnost preprečuje razmerje do naročnika, ki bi ogrožalo nepristranskost ocenjevalca pri opravljanju storitev. Izogiba se resničnim in navideznim navzkrižjem interesov ter ustrezne stranke obvešča o možnih navzkrižjih.*

*Neodvisnost je prvi pogoj za opravljanje storitev, pri katerih ocenjevalec poroča naročniku, javnosti ali tretjim osebam o resnični in pošteni vrednosti podjetja, stroja, opreme oziroma nepremičnine.*

*Pri opravljanju ostalih storitev ocenjevalec ohranja nepristranskost in se izogiba navzkrižju interesov. V nobenem primeru ne podredi svoje presoje in odločitve interesom in koristim naročnika, saj bi s tem preprečil nepristransko ocenitev vrednosti.*

*Ocenjevalec ne sme sprejeti od sodelavca, stranke, kupca, dobavitelja ali drugega poslovnega partnerja večje vrednosti. Prav tako ne sme opravljati storitev, katerih plačilo bi bilo odvisno od izsledkov ali izidov ocenjevanja.*

**3.6. Načelo poklicnega obnašanja:** ocenjevalec spoštuje strokovna pravila, to je strokovna načela, standarde in poklicno-etična načela, se nenehno strokovno izpopolnjuje, povečuje kakovost storitev in opravlja poklicne naloge po svojih najboljših močeh.

## Pojasnilo

*Bistvo dolžne poklicne skrbnosti je prizadevanje za odličnost. Ocenjevalca odlikuje kar najširše, najpopolnejše in najbolj vsestransko poznavanje teorije in prakse ocenjevanja. To načelo zahteva od njega opravljanje poklicnih nalog s primerno strokovnostjo in delovnostjo.*

*Ocenjevalec se izogiba opravljanju ali podpiranju vsake dejavnosti, ki bi mu onemogočila neoporečno strokovno opravljanje zadanih nalog ter bi lahko spravila njega, stroko oziroma Inštitut na slab glas. Zato ne dopušča, da bi ga onemogočali pri doseganju upravičenih in poštenih ciljev v stroki.*

*Ocenjevalec osebno odgovarja za neoporečno uvedbo in delovanje ocenjevalne dejavnosti v svoji organizaciji. Zavzema se za organizacijske rešitve, ki spoštujejo njegovo neodvisnost pri opravljanju poklicnih nalog. Dolžna poklicna skrbnost zahteva ustrezno načrtovanje, uresničevanje in*

*nadziranje te dejavnosti. Poročila in mnenja ocenjevalca so sestavljena vestno in pošteno ter so dovolj razumljiva tistim, ki so jim namenjena.*

#### **4. ODGOVORNOST OCENJEVALCA**

Pri kršitvi strokovnih pravil, to je strokovnih načel, standardov in poklicno-etičnih načel, je ocenjevalec odgovoren pred pristojnim organom Inštituta, ki sme izreči ustrezen ukrep.

#### **5. UPORABA KODEKSA**

Z dnem uveljavitve Kodeksa preneha veljati Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti 2001. Kodeks začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije..

# **PRILOGA 1: NEETIČNO IN NESTROKOVNO OCENJEVANJE**

Velja, da je ravnanje ocenjevalca neetično in/ali nestrokovno, če je v nasprotju s temi pravili:

## **1. Neetično nagrajevanje dela ocenjevalca**

Zaupanje v izide dela ocenjevalca zahteva, da ocenjevalec ne prejema plačila glede na

- a) ocenjeno vrednost podjetja, stroja, opreme oziroma nepremičnine,
- b) zmanjšanje davčnih obveznosti naročnika, ki je uporabil storitve ocenjevalca,
- c) priložnost naročnika, da s pomočjo storitev ocenjevalca doseže izjemno ugodne možnosti financiranja,
- č uresničitev kakršnega koli sklepa ali ugotovitve naročnika,
- d) posredovanje naročniku prilagojenih pomembnih poročil, mnenj, podatkov ali pričevanj v sodnem postopku.

Ocenjevalec se vede neetično, če

- se pogaja o nadomestilu za svoje storitve ali ga prejema v obliki opravnine (provizije) ali dela opravnine (provizije) za posredovanje ali v kateri koli podobni denarni ali drugačni obliki, vezani na transakcijo z ocenjenim imetjem (podjetjem, strojem, opremo oziroma nepremičnino);
- se pogaja o plačilu za svoje storitve ali ga prejema v stalnih odstotkih glede na ocenjeno vrednost in/ali ocenjene stroške, ki jih sam določi v sklepih o svojem delu;
- določa ceno svojih storitev v dogovoru z drugimi ocenjevalci.



## **2. Pristransko ocenjevanje**

Neetično je, če ima ocenjevalec kakršne koli sedanje ali prihodnje interese v ocenjenem imetju in je cenitveno poročilo pristransko ali samo sebi namen. Dolžnost ocenjevalca je, da se izogne vsem sumom in sumničenjem glede nepristranskosti in veljavnosti svojih sklepov.

Ocenjevalec ima interese v imetju, katerega vrednost ocenjuje, če so povezani z njegovim

- morebitnim lastništvom ali z lastništvom z njim povezanih oseb,
- posredovanjem ali pričakovanjem njegovega posredovanja ali posredovanja z njim povezanih oseb pri nakupu, prodaji ali financiranju tega imetja,
- upravljanjem in/ali pričakovanjem njegovega upravljanja tega imetja oz. upravljanjem s strani z njim povezanih oseb.

Neetično je, če ima ocenjevalec prihodnje interese v ocenjenem imetju, ki bi lahko ogrozili nepristranskost ocene vrednosti.

Ocenjevalec lahko sprejme delo izjemoma, če možni naročnik po popolnem razkritju ocenjevalca o njegovem sedanjem ali prihodnjem interesu v imetju še vedno želi, da ta ocenjevalec opravi delo, in če ocenjevalec izrecno izključi svoj interes, in to posebej navede v poročilu o ocenjevanju.

## **3. Odgovornost v zvezi s podpisom poročila o ocenjeni vrednosti**

Zaupanje v poročilo o ocenjeni vrednosti temelji na podpisu ocenjevalca, ki odgovarja za sklepe v njem. Naročnik ocenjevanja ima pravico predpostaviti, da podpisnik poročila odgovarja za sklepe v njem, in sicer ne glede na to, ali je ocenjevanje opravil sam ali so ga pod njegovim nadzorom opravili drugi. Če je skupno poročilo o ocenjeni vrednosti pripravilo več ocenjevalcev, so vsi podpisani soodgovorni za veljavnost vseh sklepov. Če se mnenja razlikujejo, mora biti to zapisano v poročilu oziroma ima naročnik pravico spoznati različna mnenja.

Kadar zahteva naročnik ocenitev vrednosti pri več ocenjevalcih, ki naj bi izdelali neodvisne ocene istega imetja, ima naročnik možnost, da dobi od ocenjevalcev več neodvisnih mnenj in jih uporabi za presojo in opredelitev razpona ocenjenih vrednosti.

V skladu s temi pravili je neetično, če

- a) se napačno prikaže oseba, ki je vrednost ocenila, s tem da se doda podpis osebe, ki vrednosti ni ocenila, ali osebe, ki te ocenitve ni nadzirala;
- b) se pri skupnem poročilu odstrani kateri koli podpis ali katero koli drugačno mnenje;
- c) se izdelata ločeni poročili (izdelajo ločena poročila), kadar sta (je) pri ocenjevanju istega imetja sodelovala (sodelovalo) dva ocenjevalca (več ocenjevalcev);

- č) sta dva ocenjevalca prevzela (je več ocenjevalcev prevzelo) ocenjevanje pri naročniku, da bi se pridobili neodvisni oceni (pridobile neodvisne ocene) istega imetja, pa sodelujeta (sodelujejo), se posvetujeta (se posvetujejo) ali uporabljata (uporabljajo) dognanja drugega (drugih);
- d) ocenjevalec podpiše poročilo o ocenjeni vrednosti, ki ga je pripravil drug ocenjevalec.

Kadar je ocenitev imetja zaupana ocenjevalni organizaciji, mora poročilo o ocenjeni vrednosti podpisati oseba, ki je vrednost ocenila.

#### **4. Nepremišljena mnenja in preliminarno poročilo**

Velja, da je mnenje o vrednosti, sposobnosti doseganja dobičkov ali o ocenjenih stroških imetja napačno, če ni prepričljivo in ne vsebuje primernih dejstev. Dajanje hitrih, nepremišljenih in improviziranih mnenj, ki podcenjujejo pomembnost pregledovanja, poizvedovanja in analiziranja pri ocenjevanju ter zmanjšujejo zaupanje v izide kakovostnega ocenjevanja, je neetično in nestrokovno.

Ocenjevalec je pri preliminarnem poročilu dolžan zapisati, da gre za predhodno poročilo ter da bodo podatki in izidi v končnem poročilu lahko drugačni. Če tega ne zapiše, je možno, da bo uporabnik predhodno poročilo obravnaval kot končno. To zmanjšuje strokovni ugled ocenjevalca in je v nasprotju s strokovnimi merili ocenjevanja.

#### **5. Neetično oglaševanje**

Neetično ravnanje ocenjevalca se kaže v netočnih, zavajajočih ali zmotnih trditvah, obljubah in predstavitvah, na primer v

- a) napačnih predstavitev (v kakršni koli obliki) samega sebe kot člana Inštituta, strokovnega združenja ali druge organizacije;
- b) napačnih predstavitev svoje strokovnosti in/ali etičnosti ali strokovnosti in/ali etičnosti koga drugega;
- c) napačnih predstavitev svojih preteklih in sedanjih storitev naročnikom ali v oglaševanju s sklicevanjem na naročnike brez njihovega dovoljenja in njihovo navajanje;
- č) predstavitev, zagotovilih in namigih, da so ocenjene vrednosti prilagojene uporabi ali sklepom, drugačnim od tistih, ki temeljijo na poštenem in resničnem delu, torej na upoštevanju strokovnih pravil, to je strokovnih načel, standardov in poklicno-etičnih načel.

Oglaševanje ocenjevalnih storitev ne velja za neetično.

## PRILOGA 2: NEVARNOSTI IN VARNOSTNI UKREPI

V tej prilogi so obravnavane glavne vrste nevarnosti, ki ogrožajo zmožnost ocenjevalca, da ravna v skladu s temeljnimi načeli, in vrste varnostnih ukrepov, ki take nevarnosti lahko odpravijo ali jih zmanjšajo.

### 1. Vrste nevarnosti

Nevarnosti, ki ogrožajo zmožnost ocenjevalca, da ravna v skladu s temeljnimi načeli, lahko nastanejo iz zelo različnih razmerij in v različnih okoliščinah. Neka okoliščina ali neko razmerje lahko ustvari več nevarnosti in vsaka nevarnost lahko vpliva na izpolnjevanje več temeljnih načel. Nevarnosti se razvrščajo v eno ali več naslednjih skupin:

a) **nevarnost koristoljubnosti** – nevarnost, da bo finančna udeležba ali kakšen drug interes neprimerno vplival na presojo ali obnašanje ocenjevalca;

b) **nevarnost pregledovanja lastnega dela** – nevarnost, da ocenjevalec ne bo ustrezno ocenil izidov presoje ali storitve, ki jo je prej opravil sam ali nekdo drug iz iste družbe ali organizacije, ki ga je zaposlila, na katere se ocenjevalec vrednosti lahko zanaša pri oblikovanju svoje presoje v okviru storitve, ki jo zdaj izvaja;

c) **nevarnost neskladja interesov strank** – nevarnost, da imajo stranke, dve ali več, neskladne ali nasprotujoče si interese glede izida ocenjevanja vrednosti;

d) **nevarnost zagovornišтва** – nevarnost, da bi ocenjevalec vrednosti do te mere uveljavljal ali podpiral stališče svoje stranke ali delodajalca, da bi to že ogrozilo njegovo nepristranskost;

e) **nevarnost domačnosti** – nevarnost, da ocenjevalec zaradi dolgega ali tesnega sodelovanja z neko stranko ali delodajalcem s prevelikim razumevanjem sprejema njihove interese ali njihovo delo; in

f) **nevarnost ustrahovanja** – nevarnost, da ocenjevalec vrednosti ne bo deloval nepristransko zaradi dejanskih ali zaznanih pritiskov, kar vključuje tudi poskuse neprimerne vplivanja na mnenje ocenitve vrednosti.

Koliko bo katera koli od navedenih vrst nevarnosti vplivala na zmožnost ocenjevalca vrednosti, da ravna v skladu s temeljnimi načeli, bo odvisno od dejstev in okoliščin posameznega posla.

## 2. Varnostni ukrepi

Varnostni ukrepi so dejanja ali drugi ukrepi, ki nevarnosti lahko odpravijo ali jih zmanjšajo na sprejemljivo raven. Razvrščajo se v naslednje široko zajete vrste:

- a) varnostni ukrepi, **vsebovani v zakonih ali predpisih**, ki se nanašajo na namen, za katerega se izvaja ocenjevanje vrednosti;
- b) varnostni ukrepi, **vsebovani v pravilih ravnanja (kodeksu etike)** organizacije ocenjevalcev vrednosti, katere član je ocenjevalec vrednosti; in
- c) varnostni ukrepi, vsebovani **v internem pravilniku družbe o delovnih postopkih in kontroli kakovosti**.

Med značilnimi primeri varnostnih ukrepov v delovnih postopkih družbe, v okviru katere se izvaja ocenjevanje vrednosti, so:

- tak organizacijski ustroj družbe, v kateri deluje ocenjevalec, da je ocenjevalec ali skupina za ocenjevanje vrednosti, ki opravlja določeno nalogo ocenjevanja vrednosti, operativno ločena od delov družbe, ki izvajajo storitve, ki bi utegnile biti z njimi v neskladju. Kot primerne za okoliščine in raven nevarnosti je treba upoštevati ločitev nalog vodstvenega nadzora, dostop do podatkov in podporne storitve;
- zahteve za vodenje registra materialnih oz. pomembnih osebnih interesov ocenjevalcev in z njim povezanih oseb ter drugega osebja, vključenega v naloge ocenjevanja vrednosti;
- zahteve za notranje medsebojne preglede ocenitev vrednosti;
- redna menjava ocenjevalcev, ki so zadolženi za ponavljajoče se naloge ocenjevanja vrednosti;
- nadzor nad sprejemanjem daril ali gostoljubja s strani naročnikov za ocenitev vrednosti.

Navedeni varnostni ukrepi nikakor niso izčrpani in ne morejo zagotoviti, da bi lahko preprečili ali zmanjšali vsako nevarnost, na katero ocenjevalec lahko naleti in ki ovira njegovo zmožnost, da ravna v skladu s temeljnimi načeli.

Za zagotavljanje učinkovitosti varnostnega ukrepa bi bilo treba že pred začetkom izvajanja določene naloge smiselno razmisliti o razkritju vseh varnostnih ukrepov v zvezi s to nalogo, ki že veljajo ali bodo še predlagani. Varnostne ukrepe bi kazalo vključiti tudi v poročilo o ocenjevanju vrednosti ali v vsako objavljeno sklicevanje na to poročilo, zlasti kadar ocenitev vrednosti uporabljajo tudi druge stranke in ne le naročnik ocenjevanja.

Nekateri varnostni ukrepi lahko povečajo verjetnost, da se ugotovi ali prepreči neetično obnašanje. Taki varnostni ukrepi so lahko:

- sprejetje internih pravilnikov o strokovnem in etičnem obnašanju v okviru organizacije, v kateri je zaposlen ocenjevalec;
- izrecno navedena dolžnost ocenjevalcev, da poročajo o kršitvah etičnih zahtev ter Inštitutu posredujejo pobude za nadzor nad delom ocenjevalcev v skladu z Zakonom o revidiranju; ter
- učinkovit pritožbeni postopek, ki javnosti omogoča, da opozori na nestrokovno ali neetično obnašanje ocenjevalca.

*Dr. Samo Javornik*

Podpredsednik strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo

Številka: 10/12  
Ljubljana, 7. 11. 2012