

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 odpravnine (provizije) ali dela odpravnine (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 oziroma 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 predstavitvah (v kakršni koli obliki) samega sebe kot člana Inštituta, strokovnega združenja ali druge organizacije;

b) napačnih predstavitvah svoje strokovnosti in/ali etičnosti ali strokovnosti in/ali etičnosti koga drugega;

c) napačnih predstavitvah svojih preteklih in sedanjih storitev naročnikom ali v oglaševanju s sklicevanjem na naročnike brez njihovega dovoljenja in njihovo navajanje;

č) predstavitvah, 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.