

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 zagovorništva – 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 oziroma 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.