



KODEKS POKLICNE ETIKE OCENJEVALCA VREDNOSTI



SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
LJUBLJANA 2001

UVOD

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

Poklicna etika ocenjevalcu narekuje, naj se popolnoma posveti svojemu delu in skrbi za nenehno povečevanje njegove kakovosti in učinkovitosti. Strokovno zadovoljstvo in spoznanje, da je delo dobro opravljeno, naj mu bosta prva, čeprav ne edina spodbuda pri delu.

1. NAMEN KODEKSA

1.1. Kodeks zavezuje ocenjevalce podjetij, strojev in opreme ter nepremičnin, ki so vpisani v registre pri Slovenskem inštitutu za revizijo (odslej Inštitut), in postavlja temeljna načela obnašanja v zvezi z odgovornostjo vsakega pripadnika ocenjevalne stroke (odslej stroke) do javnosti, naročnikov in poklicnih kolegov. Kodeks je ocenjevalcu vodilo pri opravljanju strokovnih nalog ter določa temeljne prvine njegovega etičnega in poklicnega obnašanja v stroki in javnosti.

1.2. Ocenjevalec sprejema discipliniranost kot obveznost, ki presega zahteve v strokovnih pravilih, to je strokovnih načelih, standardih in poklicno-etičnih načelih, ter pravni ureditvi stroke.

1.3. Ocenjevalec neomajno služi poslanstvu stroke, tudi z žrtvovanjem in na škodo osebnih koristi. Nenehno spremlja njih uresničevanje v svojem ožjem in širšem okolju.

2. TEMELJNA NAČELA POKLICNE ETIKE OCENJEVALCA

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 z zadovoljstvom prenaša svoje strokovno znanje.

2.3. Sodelovanje med ocenjevalci temelji na tovarištvu in prijateljstvu ter 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.

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, prizadevno, torej vsestransko zaupanja vredno*. Kodeksu so dodana pojasnila o neetičnem in nestrokovnem ocenjevanju, ki jih je treba uporabljati skupaj z načeli obnašanja ocenjevalca.

3.2. Ocenjevalec sme prevzeti samo tiste naloge, za katere lahko upravičeno pričakuje, da jih bo opravil strokovno neoporečno. Ocenitev vrednosti utemeljuje z vso občutljivostjo iz strokovnega in etičnega zornega kota, in to ne glede na vrsto prevzete naloge (načelo odgovornosti).

Pojasnilo

Ocenjevalec ima pomembno vlogo v družbi in je odgovoren do vsakogar, 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 v vsem, kar se nanaša na ocenjevanje. Zavestno ne sodeluje v nobeni nezakoniti oziroma nedovoljeni dejavnosti in pri nobenem dejanju, ki bi škodilo njegovemu ugledu ter ugledu stroke in Inštituta.

3.3. Ocenjevalec sprejema obveznosti tako, da služi javnemu interesu, upravičuje zaupanje javnosti in izkazuje predanost poklicu (načelo javnega interesa oziroma zaupnosti).

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 stroki izkazuje, 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, do katerih prihaja pri opravljanju svojih nalog, uporablja preudarno. Zaupnih informacij ne sme uporabljati niti v osebno korist niti v druge namene, ki bi bili v nasprotju z zakoni ali bi škodili Inštitutu. Svoje sodelavce obvešča o zaupni naravi informacij, s katerimi se seznanjajo pri svojem delu. Pri tem jih nadzira in tako zagotavlja spoštovanje zaupnosti.

3.4. Da bi ohranjal in poglobljajal zaupanje javnosti, ocenjevalec opravlja svoje obveznosti kar najbolj neoporečno (načelo neoporečnosti).

Pojasnilo

Neoporečnost je eden izmed temeljnih pogojev za priznavanje stroke v javnosti. Preizkuša se z ugotavljanjem pravilnosti in poštenosti. Od ocenjevalca zahteva spoštovanje strokovnih pravil, to je strokovnih načel, standardov in poklicno-etičnih načel. Neupoštevanje naštetega je podrejanje strokovne presoje drugim, nepoklicnim interesom.

Ocenjevalec se izogiba opravljanju ali podpiranju vsake dejavnosti, ki bi mu onemogočila neoporečno opravljanje zadanih nalog ter bi lahko spravila njega, stroko oziroma Inštitut na slab glas. Zato ne dopušča onemogočanja pri doseganju upravičenih in poštenih ciljev v stroki in na Inštitutu. 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, ker bi to škodovalo oziroma bi utegnilo škodovati njegovemu ugledu, ugledu stroke oziroma ugledu Inštituta. Prav tako ne sme opravljati storitev, katerih plačilo bi bilo odvisno od izsledkov ali izidov ocenjevanja.

3.5. Strokovna neodvisnost je bistveno načelo poklica ocenjevalca. Temelji na miselnosti, 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, opremi oziroma nepremičnini; to izkazuje pri vsakem prevzetem naročilu (načelo nepristranskosti in neodvisnosti).

Pojasnilo

Nepristranskost je načelo, ki zahteva pošteno mišljenje in odsotnost navzkrižnih 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 navzkrižjem interesov.

3.6. Ocenjevalec spoštuje strokovna pravila, to je strokovna načela, standarde in poklicno-etična načela, nenehno izpopolnjuje strokovnost, povečuje kakovost storitev in opravlja poklicne naloge po svojih najboljših močeh (načelo dolžne poklicne skrbnosti oziroma strokovnosti).

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 marljivostjo.

Strokovnost je plod 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 marljivostjo, 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.

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. SPREJETJE IN UPORABNOST KODEKSA

4.1. Kodeks je sprejel svet Inštituta dne 21. aprila 1999 in se uporablja od sprejetja naprej.

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

Priloga h kodeksu poklicne etike ocenjevalca

NEETIČNO IN NESTROKOVNO OCENJEVANJE

Šteje se, 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 odvisno od

- a) ocenjene vrednosti podjetja, stroja, opreme oziroma nepremičnine,
- b) zmanjšanja davčnih obveznosti naročnika, ki je uporabil storitve ocenjevalca,
- c) priložnosti naročnika, da s pomočjo storitev ocenjevalca doseže izjemno ugodne možnosti financiranja,
- č uresničitve kakršnegakoli sklepa ali ugotovitve naročnika,
- d) posredovanja naročniku prilagojenih pomembnih poročil, mnenj, podatkov ali pričevanj v sodnem postopku.

Ocenjevalec se vede neetično, če

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

2. Pristransko ocenjevanje

Neetično je, če ima ocenjevalec kakršnekoli sedanje ali prihodnje interese v ocenjenem imetju in je ocenitveno 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,
- z njegovim posredovanjem ali pričakovanjem njegovega posredovanja pri nakupu, prodaji ali financiranju tega imetja,
- z njegovim upravljanjem in/ali pričakovanjem njegovega upravljanja tega imetja.

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 v primeru skupnega poročila odstrani katerikoli podpis ali katerokoli 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

Šteje se, da je mnenje o vrednosti, o sposobnosti doseganja dobičkov ali o ocenjenih stroških imetja napačno, če ni prepričljivo in ne vsebuje primernih dejstev. Dajanje hitrih, nepremišljenih in improviziranih mnenj, ki kažejo na podcenjevanje pomembnosti 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 kakršnikoli 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 njih navajanju,

- 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 se ne šteje kot neetično.

6. Disciplinska odgovornost ocenjevalca

V primeru kršitve strokovnih pravil, to je strokovnih načel, standardov in poklicno-etičnih načel, je ocenjevalec odgovoren pred pristojnim organom Inštituta, ki sme izreči ustrezno kazen.

Ocenjevalec krši strokovna pravila, če ravna v nasprotju z njimi, tako da se njegovo ravnanje lahko šteje kot

- a) nepravilno ravnanje, to je neresnično in nepošteno ocenjevanje,
- b) neizpolnjevanje poklicnih nalog in odgovornosti,
- c) nestrokovno ravnanje ter neupoštevanje načel in standardov ocenjevanja,
- č) neetično ravnanje.