

Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo je na seji 28. 11. 2022 sprejel

SKLEP O OPRAVLJANJU NAZDORA NAD POOBLAŠČENIMI OCENJEVALCI VREDNOSTI NA PODLAGI PREJETIH PRIJAV

Slovenski inštitut za revizijo (Inštitut) v skladu z Zakonom o revidiranju (ZRev-2) opravlja nadzor nad kakovostjo dela pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, ki je predvsem systemske narave. Kadar pooblaščeni ocenjevalci vrednosti izvajajo naloge ocenjevanja vrednosti pri subjektih, zavezanih obvezni reviziji, je skladno z ZRev-2 za nadzor skupaj z Inštitutom pristojna tudi Agencija za javni nadzor nad revidiranjem (Agencija), pri čemer morata oba nadzorna organa z usklajevanjem delovanja poskrbeti za učinkovitost izvajanja nadzora. Strokovna pravila ocenjevanja vrednosti, ki so za pooblaščene ocenjevalce vrednosti obligatornega značaja, so v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Hierarhija). V Hierarhiji so ključni strokovni okvir Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Pri svojem delu morajo pooblaščeni ocenjevalci vrednosti poleg Hierarhije upoštevati še zakone, ki vključujejo področja ocenjevanja vrednosti različnih oblik premoženja in predpise, izdane na njihovi podlagi.

Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti Inštitut in Agencija opravljata zaradi zagotavljanja zahtevane strokovne ravni na področju ocenjevanja vrednosti v Sloveniji. Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti se opravlja »z namenom preverjanja, če pooblaščeni ocenjevalci pri opravljanju ocenjevanja vrednosti ravnajo v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti« (92. člen ZRev-2). Tak systemski nadzor ni namenjen neposredni presoji pravilnosti končnih ocenjenih vrednosti, ampak gre za presojo strokovno ustrezno izpeljanih in utemeljenih postopkov ocenjevanja vrednosti. Presoja pravilnosti oz. nepravilnosti dobljenih ocenjenih vrednosti bi od nadzornih organov zahtevala izvedbo nove ocene vrednosti, po enakih strokovnih pravilih, kot je to storil pooblaščen ocenjevalec vrednosti, kar ni namen in cilj nadzora po ZRev-2. Da bi se dosegel namen nadzora v skladu z zahtevami ZRev-2, se z letnim načrtom nadzora zagotavlja redni nadzor nad vsemi pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti, ki izvajajo storitve ocenjevanja vrednosti. Tako se systemsko zagotavlja, da stroka ocenjevanja vrednosti kot celota ostaja na zahtevani visoki strokovni ravni.

Poleg postopkov rednega systemskega nadzora nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti, ki jih izvajata Inštitut in Agencija, se je izoblikovala praksa, da zahteve za izvedbo nadzora pri organih nadzora vlagajo tudi uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti. Te prijave so praviloma povezane z nezadovoljstvom uporabnikov z rezultati ocenjevanja vrednosti, predvsem kadar menijo, da so pooblaščeni ocenjevalci vrednosti posegli v njihove interese. Tovrstne prijave niso v skladu s cilji, namenom in metodiko nadzora, ki ga predvideva ZRev-2.

Da bi prijaviteljem kljub vsemu zagotovili in omogočili učinkovitejše, predvsem pa hitrejše varstvo njihovih interesov, je Inštitut v soglasju z Agencijo že leta 2014 izdal poseben *Slovenski poslovnofinančni standard 7 – Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (SPS 7)*, ki dodatno ureja to področje. Po SPS-ju 7 lahko vsak uporabnik ocene vrednosti, ki jo pripravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti, preveri ustreznost izvedenih postopkov ocenjevanja in/ali ustreznost končne ocenjene vrednosti, in to tako, da za tovrstno preverbo pogodbeno najame ustrezno kvalificiranega in izkušenega pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Če so v pregledu ocene vrednosti, ki je predmet spora, ugotovljene nedoslednosti oziroma nepravilnosti, naročnik lahko uveljavlja pravno varstvo v sodnih postopkih. V SPS-ju 7 so natančno opredeljeni strokovni okviri, načini in pristopi k izvajanju pregledov ocen vrednosti, kar po mnenju Inštituta in Agencije zagotavlja ustrezno strokovno podlago za izvajanje postopkov pregleda poročil o oceni vrednosti. SPS 7 je uvrščen v prvo raven Hierarhije, zato je njegova uporaba za pooblaščen ocenjevalce vrednosti obvezna. S tem je zagotovljen tudi ustrezen nadzor nad izvajanjem pregledov poročil o ocenah vrednosti. Če Inštitut oziroma Agencija zasledita utemeljene razloge, ki kažejo na morebitne pomembne nedoslednosti, povezane s kakovostjo dela pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, se te ocenjevalce vrednosti praviloma predčasno vključi v načrt nadzora, neodvisno od postopkov, vezanih na spor med pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti in uporabnikom storitve, s čimer je po mnenju obeh nadzornih organov zadoščeno namenu izvajanja nadzorov po ZRev-2.

Gre torej za dva načina preverjanja opravljenih ocenjevanj vrednosti pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, ki imata različen namen. Ne pristojnost ne namen nadzornega organa ni prevzemanje vloge izvedenca ali rabsodnika v sporih zaradi ocenjevanja vrednosti.