

Na podlagi 88. in 16. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, odslej ZRev-2) ter v skladu s soglasjem Agencije za javni nadzor nad revidiranjem št. 10.00-31/2010 z dne 31. 8. 2010 je Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo na svoji redni 123. seji dne 16. 9. 2010 sprejel

POJASNILO 8

OPREDELITEV NEODVISNEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI PO MEDNARODNIH STANDARDIH OCENJEVANJA VREDNOSTI

Neodvisni ocenjevalec vrednosti je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (odslej MSOV) oseba, ki izpolnjuje vse pogoje iz točke 3.3 poglavja Kodeks vedenja ocenjevalca vrednosti ter iz točk 6.13.3 in 6.13.4 Mednarodnega načina uporabe ocenjevanja vrednosti 2 (Ocenjevanje vrednosti za namene zavarovanega posojanja). Z MSOV predpisane kriterije za opredelitev ocenjevalca vrednosti v Sloveniji izpolnjujejo samo pooblašeni ocenjevalci vrednosti podjetij, pooblašeni ocenjevalci vrednosti strojev in opreme ter pooblašeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin z veljavnim dovoljenjem za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, ki jim ga je izdal Slovenski inštitut za revizijo.

Obrazložitev

MSOV v točki 3.3 poglavja Kodeks vedenja ocenjevalca vrednosti določa:

»Ocenjevalec vrednosti je oseba, ki ima potrebno izobrazbo, sposobnosti in izkušnje za opravljanje ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec vrednosti je ugledna oseba, ki:

- si je pridobila ustrezno diplomu v priznanem izobraževalnem centru ali enakovredno akademsko izobrazbo,
- ima ustrezne izkušnje in je zmožna ocenjevati vrednost na trgu in vrsto sredstva, se zaveda, razume in lahko pravilno uporablja tiste priznane metode in tehnike, ki so potrebne za izvedbo verodostojnega ocenjevanja vrednosti,
- je članica priznanega nacionalnega strokovnega organa za ocenjevanje vrednosti,
- opravlja program strokovnega izobraževanja v času svoje strokovne kariere in
- upošteva vse zahteve kodeksa vedenja.«

Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 2 (Ocenjevanje vrednosti za namene zavarovanega posojanja) pa določa:

- v točki 6.13.3: »Pri izvajanju ocenjevanja vrednosti za namene posojanja je posebno pomembno, da je ocenjevalec vrednosti neodvisen od posojevalca.«
- v točki 6.13.4: »Pomembno je, da ima ocenjevalec vrednosti ustrezne izkušnje o določeni vrsti in lokaciji zadevnega premoženja ali da poišče pomoč strokovnjaka ali izvedenca, če takšnih izkušenj nima.«

Sklep o spremembi Sklepa o kreditnih zavarovanjih (Uradni list RS, št. 100/09) določa, da morajo biti ocene vrednosti nepremičnin, ki jih izdelata neodvisni cenilec, v celoti skladne z MSOV, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (*International Valuation Standards Committee, IVSC*). Glede na to, da Sklep o spremembi Sklepa o kreditnih zavarovanjih določa, da morajo biti ocene vrednosti nepremičnin v celoti pripravljene v skladu z MSOV, velja, da mora biti v celoti upoštevana tudi opredelitev »neodvisnega cenilca« na način, kot je predpisana v MSOV. Ker se torej Sklep o spremembi

Sklepa o kreditnih zavarovanjih sklicuje na MSOV in neodvisnega cenilca, je na podlagi tega pojasnila nedvoumno in jasno opredeljeno, da je »neodvisni cenilec«, ki na podlagi Sklepa o kreditnih zavarovanjih v skladu z MSOV izdela oceno vrednosti nepremičnin, lahko le pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z veljavnim dovoljenjem za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisan v register, ki ga na podlagi določb 158. člena ZRev-2 vodi Slovenski inštitut za revizijo.

Dr. Ivan Turk
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

Številka: 11/2010
Ljubljana, 16. 9. 2010