



**SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO**

Dunajska 106, Ljubljana

tel.: +386 1 568 55 54

faks: +386 1 568 63 32

<http://www.si-revizija.si/>

Na podlagi prvega odstavka 16. člena v povezavi s 1. točko drugega odstavka 9. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) ter na podlagi soglasja Agencije za javni nadzor nad revidiranjem št. 10.00-28/2013 z dne 10. 12. 2013 je strokovni svet na seji dne 12. 12. 2013 sprejel

SLOVENSKI POSLOVNOFINANČNI STANDARD 4

Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti

UVOD

Ta standard se nanaša na ustreznost razkrivanja vloge pooblaščenega ocenjevalca vrednosti (v nadaljevanju ocenjevalec) in strokovnih okvirov, ki jih je pri ocenjevanju vrednosti ocenjevalec upošteval.

Ocenjevalec je v skladu z Zakonom o revidiranju (v nadaljevanju ZRev-2) pri svojem delu v vlogi pooblaščenega ocenjevalca vrednosti dolžan spoštovati pravila, razvrščena v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju Hierarhija).

Storitve ocenjevanja vrednosti so poleg ocenjevanja vrednosti v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV) na primer tudi izdelava mnenja o vrednosti (angl. Equity Report, Broker's price opinion, Fairness Opinion ipd.), sodelovanje v določenih sodnih postopkih (razen Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (v nadaljevanju ZFPPIPP)), izdelava ekspertiz po naročilu stranke (finančno svetovanje), ki vključujejo elemente ocenjevanja vrednosti, ipd. Te spremenjene okoliščine in vloge, v katerih deluje ocenjevalec, lahko ustvarijo razmere, v katerih nastopijo posebne nevarnosti za izpolnjevanje temeljnih načel Kodeksa etičnih načel za ocenjevalce vrednosti in pravil stroke (v nadaljevanju Kodeks). Ocenjevalec se mora zavedati, da je v večini primerov naročnik pri njem naročil storitev, ker se je v javnosti, ponudbi ali pogodbi predstavil kot pooblaščenec ocenjevalec vrednosti in s tem pri naročniku vzbudil zaupanje, da bodo storitve, ki jih bo opravil, izvedene v skladu z določili Hierarhije, med katerimi so ključni strokovni okvir MSOV-ji.

UPORABA NAZIVA POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI

1. Ocenjevalci lahko pri svoji identifikaciji uporabljajo naslednje uradne nazive in kratice:

Naziv v slovenskem jeziku	Kratice v slovenskem jeziku
Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin	POVN
Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti podjetij	POVP
Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti strojev in opreme	POVS
Naziv v angleškem jeziku	Kratice v angleškem jeziku
Certified Real Estate Valuer	CREV
Certified Business Valuer	CBV
Certified Machines and Equipment Valuer	CMEV

2. Ocenjevalec mora naziv pooblaščenec ocenjevalec vrednosti, pridobljen po ZRev-2, uporabljati vedno, kadar ocenjuje vrednost podjetja, nepremičnine oziroma premičnine skladno s pravili, razvrščenimi v Hierarhiji. Kadar se pooblaščenec ocenjevalec vrednosti sklicuje na svoj naziv, mora predložiti kopijo veljavnega dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti.
3. Ocenjevalec ne uporablja naziva, pridobljenega po ZRev-2, če podaja izvid o gospodarskih lastnostih stvari ali pravice oziroma mnenje o njeni vrednosti oziroma o denarni vrednosti na stvari povzročene škode na sodišču v vlogi sodnega cenilca po Zakonu o sodiščih, čeprav pri svojem delu ravna skladno s pravili, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec mora svojo vlogo in zakonsko podlago, na osnovi katere je bil pozvan k izvajanju storitve, opredeliti v poročilu o oceni vrednosti.
4. Ocenjevalec ne sme uporabiti pomanjkljivega naziva (brez navedbe področja). Prav tako se ne sme sklicevati na naziv, če mu je poteklo dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti.

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI KOT FINANČNI SVETOVALEC

5. Ocenjevalec ne sme uporabiti naziva, pridobljenega po ZRev-2, kadar pri svojem delu ne upošteva pravil, razvrščenih v Hierarhiji, še posebej ne pri investicijskih analizah in študijah izvedljivosti. Naročnik storitve lahko ocenjevalca najame tudi zato, ker je naziv pooblaščenega ocenjevalca vrednosti zagotovilo, da ima ocenjevalec ustrezna znanja, ki zagotavljajo zahtevano kakovost storitve. Vendar pa naročnik izrecno pričakuje, da bo ocenjevalec zagovarjal njegove interese in ne bo deloval neodvisno in nepristransko, kot predvidevajo pravila stroke ocenjevanja vrednosti. V tem primeru lahko ocenjevalec opravlja nalogo finančnega svetovalca oz. veščaka. Ključno pri opravljanju tovrstnih storitev je, da ocenjevalec svoje ravnanje in namen storitve nedvoumno opredeli v pogodbi in poročilu o opravljeni storitvi. Razkritje mora biti izvedeno na način, ki ob predpostavki ustrezne skrbnosti preprečuje potencialno zmoto naročnika pri morebitni neustrezni uporabi izsledkov, povezanih z ocenjevanjem.
6. Ocenjevalec, ki pri izvajanju storitve opravlja nalogo finančnega svetovalca in v poročilu uporablja naziv pooblaščenec ocenjevalec vrednosti, mora to razkriti in napisati v pogodbi in

poročilo o opravljeni storitvi na način: »Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti pri izvajanju storitve opravlja nalogo finančnega svetovalca oz. veščaka.«

7. Kadar ocenjevalec opravlja nalogo finančnega svetovalca, ga lahko nadzoruje Slovenski inštitut za revizijo (v nadaljevanju Inštitut), in sicer zaradi ugotavljanja ustreznega razkrivanja ocenjevalčeve vloge in omejitvenih predpostavk, zapisanih v poročilu. Tovrstni nadzor je namenjen preprečevanju neustrezne in neetične uporabe naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti ter s tem povezano nepravilno uporabo izsledkov ocenjevanja vrednosti s poudarkom na nepravilni uporabi ocen za namene računovodskega poročanja. Gre za nepravilnosti, ki so posledica neustreznih razkritij, povezanih z vlogo ocenjevalca, namenom ocenjevanja vrednosti ter neustrezno razkritimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji.

OCENJEVANJE ZA NAMEN RAČUNOVODSKEGA POROČANJA

8. Kadar je naloga ocenjevalca ocenjevanje vrednosti, namen ocenjevanja pa računovodsko poročanje, velja ne glede na določila ponudbe in/ali pogodbe o opravljanju storitev neposredna domneva, da je ocenjevalec opravljal nalogo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Takšno poročilo je lahko predmet nadzora.
9. Ocenjevalec je dolžan v poročilu o ocenjeni vrednosti v poglavjih Predpostavke in omejitveni pogoji ter Namen ocenjevanja vrednosti neposredno navesti eno od naslednjih predpostavk:
 - a) ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali pa
 - b) ocena vrednosti je izdelana za namene računovodskega poročanja. Pri tem je treba v skladu z MSOV-ji v poročilu navesti tudi uporabljene standarde ter poseben računovodski namen.

OCENJEVALEC KOT REVIZORJEV VEŠČAK

10. Ocenjevalec je dolžan storitev ocene vrednosti izvesti v skladu s strokovnimi določili, opredeljenimi v pravilih, razvrščenih v Hierarhiji. Ocenjevalec mora preprečiti zlorabo ali neustrezno uporabo ocenjenih vrednosti, ki bi lahko povzročila neustrezno tolmačenje naziva pri uporabniku storitve. Te aktivnosti so povezane z ustrezno komunikacijo z naročnikom ter z nedvoumno, jasno in na ustreznem mestu zapisano vlogo ocenjevalca, namenom ocenjevanja, s predpostavkami in z omejitvenimi pogoji, povezanimi z oceno vrednosti.
11. Mnenja o vrednosti, preliminarne poročila oz. podobna poročila oz. storitve, v katerih se ocenjevalec opredeljuje o ocenjenih vrednostih, so napačna, če niso prepričljiva in ne vsebujejo primernih dejstev in razkritij. Tovrstna poročila niso v skladu z dobro prakso ocenjevanja vrednosti. 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. Takšno ravnanje ocenjevalca vrednosti je v nasprotju z določili Kodeksa.
12. Ocenjevalec naj se izogiba izdelavi osnutka poročila. Ocenjevalec je v osnutku poročila o oceni vrednosti dolžan eksplicitno napisati, da gre za predhodno poročilo ter da bodo podatki in izidi v končnem poročilu lahko drugačni. Inštitut lahko v okviru nadzora pregleduje tudi predhodno poročilo, če obstaja sum, da je bilo tovrstno poročilo zlorabljeno zaradi malomarnosti ocenjevalca pri navajanju predpostavk, omejitvenih pogojev oz. pri navajanju namena ocenjevanja vrednosti.

DATUM SPREJETJA IN ZAČETKA UPORABE

Ta standard je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo 12. 12. 2013 in se uporablja naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Dr. Samo Javornik,
predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

Številka: 12/2013
Ljubljana, 12. 12. 2013