



STROKOVNA POBUDA POVEZANA S PROBLEMATIKO SODNIH CENILCEV, IZPOSTAVLJENO NA SKUPNEM SESTANKU

Spoštovani,

na osnovi izvedenega sestanka med deležniki, povezanimi z ocenjevanjem vrednosti, katerega vsebina je bila problematika, povezana s sodnimi cenilci, vam na osnovi tehtnega premisleka v razmislek posredujemo predlog za ureditev treh področij. Predlog je obravnaval in na seji 20. 3. 2026 potrdil tudi strokovni svet Inštituta. Predlog se nanaša na področja ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme.

Problematiko smo razdelili v tri sklope:

- A. Uporaba naziva »sodni cenilec«**
- B. Pridobivanje novih kandidatov za naziv »sodni cenilec« in pomlajevanje obstoječega nabora sodnih cenilcev**
- C. Izvajanje nadzora nad »sodnimi cenilci«**

Ad A) Uporaba naziva »sodni cenilec«

Po naši oceni je ključna težava, ki je kulminirala v dogodkih okoli »Litijske« povezana s spremembo Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT), ki je sodnim cenilcem omogočil, da se v okviru svojih tržnih aktivnosti lahko identificirajo kot »sodni cenilci«, če delujejo v okviru društva, ki deluje s javnem interesu. Menimo, da tovrstna rešitev ni ustrezna. Uporaba naziva »sodni cenilec« pri tržnih aktivnostih (npr. pri oglaševanju storitev ocenjevanja vrednosti), je lahko zelo zavajajoča in ima lahko več negativnih posledic, tako za stroko kot za uporabnike storitev. Razlogi so naslednji:

1. Zamegljevanje vloge in namena ocenjevanja

Sodni cenilec je oseba, ki jo imenuje pristojni organ (ministrstvo, sodišče) za izdelavo izvedenskih mnenj in ocen vrednosti za potrebe sodnih, upravnih ali drugih uradnih postopkov. Njegova primarna vloga je pomoč sodišču ali drugemu organu pri ugotavljanju dejstev v spornih zadevah ali za določene uradne namene (npr. stečajni, razdelitev premoženja, določitev odškodnin).

Ocenjevalec vrednosti (ki ni nujno sodni cenilec) pa primarno izdeluje ocene vrednosti za tržne namene – za prodajo, nakup, zavarovanje, poslovno odločanje, računovodske potrebe itd.

Z uporabo naziva »sodni cenilec« v tržnem kontekstu se zamegli ta bistvena razlika. Uporabnik lahko dobi vtis, da je takšna ocena samodejno »bolj uradna«, »bolj zanesljiva« ali »bolj veljavna« za vse namene, kar ni nujno res.

2. Implikacija »uradne potrditve« in neustrezna uporaba avtoritete

Naziv »sodni cenilec« nosi težo uradnega statusa in avtoritete. Ko ga posameznik uporablja pri trženju, se lahko zdi, da so njegove storitve ali ocene nekako državno potrjene ali priznane za splošno uporabo, kar ni res. Sodni cenilec je »uradni« le v okviru postopkov, za katere je imenovan.

To lahko vodi do zmotnega prepričanja, da je ocena sodnega cenilca nadrejena oceni »navadnega« ocenjevalca vrednosti, čeprav sta oba lahko enako strokovna in usposobljena.

3. Lažno pričakovanje višje kakovosti ali strokovnosti

Čeprav so sodni cenilci strokovnjaki, naziv sam po sebi ne pomeni, da je njihova tržna ocena samodejno boljša ali natančnejša od ocene ocenjevalca vrednosti, ki ni sodni cenilec. Kakovost ocene je odvisna od znanja, izkušenj in integritete posameznika, ne pa od njegovega »sodnega« statusa.

Zavajajoča uporaba lahko ustvari lažno pričakovanje med strankami, da bodo prejele nekakšno »višjo raven« storitve samo zato, ker jo ponuja sodni cenilec.

4. Etika in integriteta stroke

Zgoraj navedeno je po našem mnenju sporno z vidika integritete stroke in zaščite uporabnikov pred nejasnostmi, hkrati pa negativno luč meče na celotno stroko ocenjevanja vrednosti v Sloveniji.

5. Nevarnost napačne interpretacije ocene

Ocena sodnega cenilca, nista vedno enaka tržni vrednosti v skladu z mednarodno veljavnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Njen namen je lahko drugačen, metodologija pa prilagojena specifičnim potrebam sodnega postopka. Ko se takšna ocena trži kot »tržna«, lahko pride do napačne interpretacije in napačnih poslovnih odločitev.

Skratka, uporaba naziva »sodni cenilec« v tržnih aktivnostih je zavajajoča, ker neustrezno uporablja avtoriteto uradnega naziva za komercialne namene, zamegljuje razliko med različnimi vrstami ocenjevanja in lahko ustvarja napačna pričakovanja o veljavnosti, namenu in kakovosti ocene. Strokovnost ocenjevalca in namen ocene bi morala biti v ospredju, ne pa uradni naziv, ki je relevanten v drugem kontekstu.

6. Izpostavljenost Ministrstva za pravosodje tveganjem, ki jih Ministrstvo za pravosodje ni zmožno obvladovati

Ministrstvo za pravosodje je zaradi dovoljenja, da cenilci na trgu nastopajo kot »sodni cenilci«, izpostavljeno težko obvladljivemu tveganju, predvsem zaradi zamegljevanja jasnih vlog in posledičnega spodkopavanja zaupanja v celoten sistem. Afera »Litijška« je bila dramatičen primer, kako se je to tveganje materializiralo.

Tukaj so ključni razlogi za to težko obvladljivo tveganje:

a. Neustrezna uporaba uradnega statusa in izkrivljanje zaznavanja javnosti

Naziv »sodni cenilec« je uradni status, ki ga podeljuje Ministrstvo za pravosodje. Ta status pomeni, da je oseba usposobljena in imenovana za izdelavo izvedenskih mnenj za specifične potrebe sodnih in upravnih postopkov, ne pa za namen komercialnega delovanja sodnih cenilcev na trgu.

Ko se ta naziv uporablja v tržnem oglaševanju (»sem sodni cenilec in cenim nepremičnine«), javnost (ki ne pozna vseh nians zakonodaje) to lahko razume kot uradno potrditev ali licenco za celotno področje cenitev, ne le za sodne postopke. Ljudje zmotno verjamejo, da je »sodni cenilec« nekakšna super-certifikacija, ki zagotavlja višjo kakovost ali večjo zanesljivost vsake ceno. Hkrati od Ministrstva za pravosodje pričakujejo, da izvaja nadzor nad »sodnimi cenilci« in jih v primeru spornih praks na trgu ustrezno sankcionira. To je ključno vprašanje, ki odpira poglobljeno razpravo o vlogi in pristojnostih Ministrstva za pravosodje ter o naravi tržnih aktivnosti »sodnih cenilcev«. Menimo, da gre za logični nesmisel, da bi Ministrstvo za pravosodje neposredno nadziralo tržne aktivnosti sodnih cenilcev, in to iz več razlogov:

b. Temeljni namen Ministrstva za pravosodje

Ministrstvo za pravosodje je organ izvršilne veje oblasti, katerega primarna vloga je zagotavljanje delovanja pravosodnega sistema, pravne države, neodvisnosti sodstva, priprave in izvajanja zakonodaje s področja kazenskega, civilnega, upravnega in ustavnega prava, ne pa urejanja aktivnosti sodnih cenilcev na trgu.

Njegova pristojnost nad sodnimi cenilci izhaja iz dejstva, da so ti pomožni organ sodišča in drugih uradnih organov. Ministrstvo torej nadzira njihovo usposobljenost, etiko in delovanje znotraj pravosodnih/upravnih postopkov, ni pa njegovo poslanstvo regulacija trga storitev.

c. Konflikt interesov in vloga države

Neposreden nadzor države (prek Ministrstva za pravosodje) nad tržnimi aktivnostmi posameznikov, ki so hkrati tudi nosilci uradnih pooblastil (kot so sodni cenilci), **pomeni nepotrebno in nevarno prepletanje javnega in zasebnega sektorja.**

Država s tem vstopa v vlogo regulatorja pogojev na trgu storitev, kar ni njena naloga v tržnem gospodarstvu. **To bi lahko vodilo v izkrivljanje konkurence**, favoriziranje določenih subjektov in celo oblike korupcije, saj ima s tem država prevelik vpliv na delovanje določene tržne niše.

d. Pomanjkanje specifičnega znanja in virov

Ministrstvo za pravosodje nima niti specifičnih znanj niti potrebnih virov (kadrovskih, finančnih), da bi učinkovito nadziralo kompleksno in dinamično področje tržnih cenitev v vseh sektorjih (nepremičnine, stroji, podjetja, umetnine itd.).

Nadzor nad tržnimi aktivnostmi zahteva razumevanje tržnih mehanizmov, konkurenčnega prava, oglaševalskih praks in specifičnih strokovnih standardov, ki niso primarno v domeni Ministrstva za pravosodje. Za cenitve izvajane za tržne potrebe bi moralo biti to področje in aktivnosti prepuščeni strokovnim organizacijam katerih člani so cenilci in katerih naziv cenilci uporabljajo na trgu.

e. Dvojna vloga »sodnega cenilca« – srž težave

Bistveni problem ni v tem, da Ministrstvo za pravosodje ne nadzira tržnih aktivnosti, temveč v tem, da se naziv »sodni cenilec« sploh lahko uporablja v tržnih aktivnostih. To je logični nesmisel, ki povzroča zavajanje in spodkopava zaupanje.

Če je nekdo »sodni cenilec«, to pomeni, da je imenovan za potrebe sodišča. To je funkcija, ne tržna licenca. Dovoljenje, da posameznik ta uradni naziv uporablja za komercialno oglaševanje, ustvarja napačno zaznavanje in pričakovanja, kot smo že poudarili. Ministrstvo, z dovoljenjem ali nedelovanjem glede te prakse, dejansko omogoča zlorabo tega zaznavanja. Ker je ministrstvo tisto, ki podeljuje naziv, je posledično v očeh javnosti tudi odgovorno za to, kako se ta naziv uporablja in interpretira.

f. Pomanjkanje jasne ločnice med javnim in zasebnim delovanjem

Osnovna vloga sodnega cenilca je podpora pravosodju in državni upravi. To je javna funkcija, ki zahteva neodvisnost in nepristranskost.

Tržno ocenjevanje vrednosti pa je zasebna gospodarska dejavnost, kjer je ocenjevalec pogosto plačan s strani stranke, ki ima določene interese.

Dovoljenje za prepletanje teh vlog (uporaba »sodni cenilec« v tržnem kontekstu) ustvarja nelagoden konflikt interesov in zaznavanje konflikta interesov. Stranka, ki išče tržne cenitev, se lahko zmotno zanaša na »uradni« status, medtem ko je cenilec v resnici v zasebnem poslovnem odnosu.

g. Omejena možnost nadzora in sankcioniranja za tržne cenitve

Nadzor Ministrstva za pravosodje in disciplinski postopki zoper sodne cenilce so primarno usmerjeni v njihovo delovanje v sodnih in upravnih postopkih.

Če pa »sodni cenilec« izvede sporno cenitev za tržne namene (ki ni bila naročena s strani sodišča), so pristojnosti ministrstva za ukrepanje omejene. Kot se je pokazalo v aferi Litijska, so bili mehanizmi za sankcioniranje domnevno spornih tržnih cenitev s strani »sodnih cenilcev« neučinkoviti ali pa sploh niso obstajali. Eden od cenilcev naj bi se moral odpovedati statusu, zoper drugo pa naj ne bi mogli sprožiti postopka. To kaže na resno vrzel. Ministrstvo je torej odgovorno za naziv, a nima polnega vzvoda za nadzor nad vsemi aktivnostmi, kjer se ta naziv uporablja.

h. Nepreglednost in izkrivljanje trga

Uporaba naziva »sodni cenilec« ustvarja neenakopravno konkurenco na trgu. Cenilci, ki nimajo tega naziva, a so morda enako ali celo bolje usposobljeni za tržne cenoitve, so v slabšem položaju.

To zmanjšuje preglednost trga in otežuje uporabnikom, da ločijo med resnično strokovnostjo in »uradnim žigom«, ki ni nujno relevanten za njihove tržne potrebe.

i. Spodkopavanje ugleda in zaupanja v pravosodni sistem

Vsaka afera, kot je »Litijska«, kjer so vpleteni »sodni cenilci« in so cenoitve sporne, ne glede na to, ali so bile narejene za sodišče ali za trg, neizogibno močno škoduje ugledu Ministrstva za pravosodje in celotnega pravosodnega sistema.

Javnost ne razlikuje med »sodno« in »tržno« cenoitvijo, ko gre za osebo z uradnim nazivom. Ko se izkaže, da je bila cenoitev, ki jo je podpisal »sodni cenilec«, močno pretirana ali sporna, se zaupanje v objektivnost in strokovnost, ki naj bi jo ministrstvo zagotavljalo, močno zmanjša. To ustvarja dolgoročno in težko popravljivo škodo.

Skratka, Ministrstvo za pravosodje se zaradi dovoljenja, da »sodni cenilci« (z uradnim nazivom, ki ga ministrstvo podeli) nastopajo na trgu brez jasnih omejitev in učinkovitega nadzora nad temi tržnimi aktivnostmi, izpostavlja sistemskemu tveganju zlorabe uradnega statusa. To tveganje se kaže v zmedu javnosti, omejenih možnostih sankcioniranja zunaj sodnih postopkov in končno v uničenju javnega zaupanja, kar se je dramatično potrdilo v aferi »Litijska«. Rešitev leži v strožjem ločevanju funkcij in mogoče celo v prepovedi uporabe naziva »sodni cenilec« v čisto tržnem kontekstu, saj se s tem lahko zlorablja status, ki je namenjen javnim potrebam.

7. Financiranje aktivnosti povezanih z nazivom sodni cenilec

Na delovni skupini je bila izpostavljena zahteva, da mora MP poskrbeti za financiranje vseh aktivnosti, povezanih z delovanjem sodnih cenilcev. Menimo, da je tovrstna zahteva v obstoječem sistemu nevzdržna in neupravičena, saj pomeni, da bi MP prevzelo financiranje aktivnosti sodnih cenilcev tudi v delu, ko ti nastopajo na trgu, v okviru tržne dejavnosti in iz tega naslova pridobivajo prihodke, ki ne predstavljajo javnega dobra. **Na ta način bi MP financiralo tudi (in predvsem) tržno dejavnost sodnih cenilcev in ne aktivnosti v okviru sodnih in upravnih postopkov. Ocenjujemo, da bi tovrstno financiranje lahko predstavljalo oškodovanje državnega proračuna.**

Predlog:

- 1. Rešitev problema ni v tem, da Ministrstvo za pravosodje začne nadzirati (in financirati) tržne aktivnosti sodnih cenilcev, temveč v tem, da se ustvari jasna ločnica med uradnim statusom in tržnim delovanjem.** Najpomembnejši ukrep pri tem je po našem prepričanju prepoved uporabe naziva »sodni cenilec« v tržnem oglaševanju in pri identifikaciji podpisnikov cenilnih poročil, izdelanih za komercialne namene. To je po našem mnenju prva in najpomembnejša poteza. Cenilec, ki so tudi sodni cenilci, je dopuščeno, da se, kadar izvajajo tržne aktivnosti, samoorganizirajo v okviru strokovne organizacije, pri čemer se lahko

pri tržnih aktivnostih identificirajo zgolj z nazivom, ki jim ga podeli strokovna organizacija, nikakor pa ne z uradnim nazivom, ki se nanaša na sodno funkcijo. S tem ukrepom Ministrstvo za pravosodje ne bi več prevzemalo tveganja slabega imena zaradi spornih praks cenilcev pri njihovem delovanju na trgu, temveč bi to tveganje prešlo na strokovno organizacijo, katere član je sporni cenilec. To je splošna praksa v razvitih državah.

2. **Krepitev nadzora nad »sodnimi cenilci« v sodnih (in ne v tržnih) postopkih.** Ministrstvo za pravosodje naj se osredotoči na krepitev nadzora nad kakovostjo in etiko cenitev, ki so narejene za potrebe sodišč in upravnih organov. Za to že ima vzpostavljene mehanizme, ki se jih da z določenimi korekturami še izboljšati (predlog v nadaljevanju).
3. **Odgovornost za izvajanje tržnih aktivnosti (usposabljanje, podelitev nazivov, kontinuirano izobraževanje in nadzor) se prepusti strokovnim organizacijam, katerih nazive pri tržnih aktivnostih uporablja ocenjevalec vrednosti.** Nadzor nad kakovostjo tržnih cenitev in etiko cenilcev v komercialnem sektorju bi morala prevzeti strokovna organizacija, katere član je cenilec. Po pravilih stroke bi morale te organizacije vzpostaviti potrebne postopke in mehanizme za nadzor. Nikakršne potrebe ni, da se v tovrstne aktivnosti vključuje Ministrstvo za pravosodje ali drugi državni organi. Strokovne organizacije, ki bodo te postopke vzpostavile, si bodo na daljši rok pridobile zaupanje javnosti, v nasprotnem primeru jih trg ne bo prepoznal kot verodostojne partnerje in bodo ugasnile.
4. **Če želijo strokovne organizacije svoje člane kvalificirati za pridobitev naziva sodni cenilec in vzdrževanje naziva, morajo izpolnjevati vsaj takšne pogoje in standarde, kot jih od Slovenskega inštituta za revizijo zahteva ZRev-2. Ministrstvo za pravosodje naj vzpostavi kriterije za strokovne organizacije, kot pogoj, da se lahko njihovi ocenjevalci kvalificirajo za pridobitev naziva sodni cenilec.**

V dosedANJI praksi se je izkazalo, da imajo nekatere strokovne organizacije sicer formalno predvidene postopke izobraževanja in nadzora, a se je izkazalo, da gre zgolj za formalno in navidezno izkazovanje dobre strokovne prakse. Izobraževanje in nadzor v teh strokovnih organizacijah nikoli zares nista bila vzpostavljena, kar se je izkazalo pri aferi »Litijška«.

5. Pri aferi »Litijška« težava ni bila v tem, da Ministrstvo za pravosodje ni nadziralo tržnih aktivnosti, ampak v tem, da je bil uradni status sodnega cenilca zlorabljen v komercialne namene, cenitve pa so bile očitno sporne, medtem ko Ministrstvo ni imelo učinkovitih vzvodov za odziv na to zlorabo in njene posledice. **Rešitev torej ni v širjenju pristojnosti Ministrstva za pravosodje na tržno sfero, temveč v jasnem ločevanju funkcij in močnejši samoregulaciji trga.**

Ad B) Pridobivanje novih kandidatov za naziv »sodni cenilec« in pomlajevanje obstoječega nabora sodnih cenilcev

Starostna struktura sodnih cenilcev in izvedencev v Sloveniji je precej specifična in predstavlja velik izziv za Ministrstvo za pravosodje ter celoten pravosodni sistem. Glavna značilnost je visoka povprečna starost teh strokovnjakov. Po podatkih Ministrstva za pravosodje, ki so bili predstavljeni v okviru predloga novele Zakona o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT-A), je povprečna starost sodnih izvedencev, sodnih cenilcev in sodnih tolmačev v Sloveniji približno 62 let. Čeprav specifični podatki o številu cenilcev in izvedencev po posameznih starostnih razredih niso splošno javno dostopni v enotni obliki (Ministrstvo za pravosodje verjetno vodi podrobnejše interne statistike), je jasno, da je prevladujoča starostna skupina tista, ki se približuje ali je že preseгла običajno upokojitveno starost, kar kaže na veliko generacijsko vrzel.

Ključne ugotovitve in posledice visoke starostne strukture:

Pomanjkanje kadra: Visoka povprečna starost pomeni, da bo v prihodnjih letih veliko število teh strokovnjakov prenehalo z delom zaradi upokojitve ali drugih razlogov. To ustvarja resno tveganje, da bo na določenih področjih in podpodročjih prišlo do pomanjkanja strokovnjakov ali celo do situacij, ko ne bo na voljo imenovanega cenilca ali izvedenca.

Zaviranje postopkov: Pomanjkanje sodnih izvedencev in cenilcev že sedaj pomembno zavira tek sodnih in upravnih postopkov, saj so mnenja teh strokovnjakov ključna za reševanje kompleksnih zadev. Dolgotrajnost postopkov lahko posega v temeljne pravice udeležencev. Nakazuje se potreba po privabljanju mlajših strokovnjakov: Sistem se mora prenoviti in postati privlačnejši za mlajše generacije strokovnjakov, da se zagotovi kontinuiran pretok znanja in izkušenj.

Predlog:

Slovenski inštitut za revizijo (SIR) podeljuje naziv pooblaščenec ocenjevalec vrednosti v skladu z Zakonom o revidiranju (ZRev-2) in v skladu z lastnimi pravilniki. SIR podeljuje nazive na treh glavnih področjih:

- **Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti podjetij** (Certified Business Appraisers);
- **Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin** (Certified Real Estate Appraisers);
- **Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti strojev in opreme** (Certified Appraisers of Machines and Equipment).

Postopek pridobitve naziva vključuje izpolnjevanje določenih pogojev, uspešno zaključeno izobraževanje za pridobitev naziva, ki vključuje:

- **Izvedenih 168 ur izobraževanja;**
- **v okviru izobraževanja pridobijo tudi znanje za ocenjevanje v okviru insolvenčnih postopkov (ZFPIPP);**
- **uspešno opravljenih 13 strokovnih preizkusov znanj ter**
- **uspešen zagovor zaključnega dela.**

Pogoji in postopek za pridobitev naziva:

Ustrezna izobrazba: Kandidat mora imeti zaključen študijski program druge stopnje (magistrska stopnja) ali najmanj tej stopnji enakovredno izobrazbo.

Delovne izkušnje: Zahtevane so najmanj petletne delovne izkušnje, ki zahteva strokovna znanja s področja ocenjevanja vrednosti, za katero se kandidat poteguje. Delovne izkušnje morajo biti relevantne in dokazljive.

Strokovni izpiti: Kandidat mora uspešno opraviti preizkuse strokovnih znanj, ki jih organizira SIR, ter ob koncu študija pripraviti in uspešno zagovarjati zaključno delo. To delo mora predstavljati poročilo o ocenjevanju vrednosti konkretnega podjetja, nepremičnine ali stroja/opreme, pripravljeno v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ki jo sprejema SIR.

Dovoljenje in vpis v register: Po uspešno opravljenih izpiti in izpolnjevanju vseh pogojev SIR izda dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti.

Na podlagi izdanega dovoljenja se ocenjevalec vpiše v **Register pooblaščenih ocenjevalcev pri Slovenskem inštitutu za revizijo**. Ta register je javen in omogoča preverjanje statusa posameznika.

Stalno izpopolnjevanje: Za ohranjanje veljavnosti dovoljenja morajo pooblašчени ocenjevalci redno obnavljati in nadgrajevati svoje znanje z dodatnim izobraževanjem v skladu s Pravilnikom o priznavanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja.

V tem trenutku je v register pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti vpisanih 269 pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, pri čemer jih je

109 (41%) mlajših od 45 let.

Pooblašчени ocenjevalci vrednosti so usposobljeni za izvajanje najkompleksnejših ocen vrednosti, vključno z ocenami vrednosti za potrebe največjih in najpomembnejših organizacij v Sloveniji ter za potrebe ocenjevanja vrednosti za subjekte javnega interesa (SIJ).

Slovenski inštitut za revizijo je osrednja slovenska strokovna organizacija na področju ocenjevanja vrednosti in dolgoletni polnopravni član mednarodnih strokovnih združenj IVSC in TEGoVA. Kot slovenska strokovna organizacija, poleg tega, da skrbi za ustrezno usposabljanje ocenjevalcev vrednosti, redno in kontinuirano izobraževanje, izvaja tudi nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti. Pogoje delovanja in nadzora nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti določa Zakon o revidiranju (ZRev-2).

Slovenski inštitut za revizijo ima na podlagi 1. točke 1. odstavka 9. člena ZRev-2 **vlogo postavljalca standardov v Sloveniji (ang. *Standard Setter*)** in je **pristojen za sprejem Slovenskih poslovnofinančnih standardov (SPS)**, ki urejajo področje ocenjevanja vrednosti, kadar je zaradi lokalnih posebnosti potrebno posamezno področje dodatno urediti. Slovenski inštitut za revizijo je do sedaj razvil 9 Slovenskih poslovnofinančnih standardov. Pri tem poudarjamo, da SPS in druga pravila ocenjevanja vrednosti, ki so

razvrščena v Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti <https://si-revizija.si/ocenjevalci/pravila-stroke>, ne smejo biti in niso v nasprotju z MSOV, temveč jih zgolj dopolnjujejo na področjih, kjer se za to izkazuje potreba, zaradi lokalnih specifik slovenskega poslovnega okolja in zakonodaje.

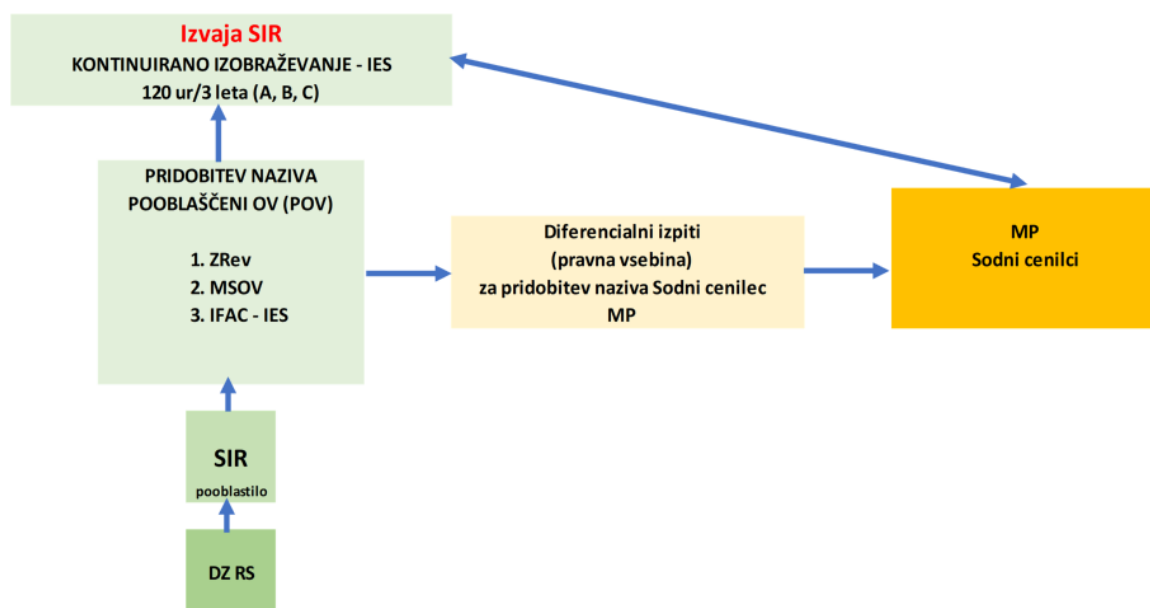
Predlog rešitve:

V Sloveniji že obstaja zakonsko podprt postopek usposabljanja, licenciranja, podaljševanja in nadzora nad ocenjevalci vrednosti, ki ga v skladu z ZRev-2 izvajata Slovenski inštitut za revizijo in Agencija za nadzor nad revidiranjem. Sistem je utečen, saj **se izvaja že več kot 20 let** in je dokazano učinkovit. MP predlagamo, da v okviru postopka pridobivanja naziva sodni cenilec, ohranjanja tega naziva in nadzora na sodnimi cenilci, izhaja in upošteva visoke standarde, ki jih je na tem področju vzpostavil Slovenski inštitut za revizijo, v sodelovanju z Agencijo za nadzor nad revidiranjem.

Ministrstvo za pravosodje že ima na razpolago široko in sorazmerno mlado populacijo visoko usposobljenih strokovnjakov s področja ocenjevanja vrednosti, ki bi jih ob določenih pogojih lahko vključilo v postopek pridobivanja novih sodnih cenilcev, kar bi, poleg **povečanja števila sodnih cenilcev**, samo po sebi pripomoglo tudi k **pomladitvi populacije sodnih cenilcev**.

Postopek pridobivanja novi sodnih cenilcev je prikazan v Sliki 1.

Slika 1: Postopek pridobivanja novih sodnih cenilcev za področje ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme



Vir: Slovenski inštitut za revizijo

Opis možnega postopka za pridobitev naziva sodni cenilec:

1. Ocenjevalci vrednosti pri Slovenskem inštitutu za revizijo pridobijo naziv pooblaščen ocenjevalec vrednosti, ko izpolnijo vse pogoje, ki jih zahteva ZRev. Z izpolnitvijo pogojev so usposobljeni za izvajanje kompleksnih ocen vrednosti za različne namene in potrebe, vključno z ocenjevanjem v insolvenčnih postopkih.

2. S pridobitvijo naziva so pooblašчени ocenjevalci zavezani k dosledni uporabi pravil stroke, ki so zapisane v Hierarhiji pravil stroke, med katerimi so ključni **Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)**.
3. **V okviru MSOV je podana tudi metodologija ocenjevanja vrednosti**, ki je podprta z vsemi pripadajočimi pravili in zahtevami, ki podpirajo strokovno neoporečno ocenjevanje vrednosti. MSOV se kontinuirano razvijajo na osnovi svetovne dobre prakse ocenjevanja vrednosti. Pri pripravi in razvoju MSOV sodelujejo vrhunski strokovnjaki iz celega sveta. Najnovejša izdaja standardov, MSOV 2025, je že trinajsta izdaja standardov in vključuje pomembne vsebinske dopolnitve v primerjavi s prejšnjimi izdajami, saj je razvoj področja ocenjevanja v zadnjih letih izjemno hiter in je problematika ocenjevanja vrednosti vse bolj kompleksna.
4. **Menimo, da v postopku pridobivanja naziva sodni cenilec ni potrebe po ponovnem ali dodatnem usposabljanju in preverjanju znanja kandidatov s področja ocenjevanja vrednosti, če imajo ti naziv pooblaščen ocenjevalec vrednosti in so vpisani v register pri SIR.** Hkrati je delo pooblaščenih ocenjevalcev nadzorovano s strani Agencije za nadzor nad revidiranjem in s strani Slovenskega inštituta za revizijo, pooblašчени ocenjevalci vrednosti pa so zavezani h kontinuiranemu izobraževanju. Izobraževanje za pridobitev naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti in kontinuirano izobraževanje, ki ga za pooblaščene ocenjevalce vrednosti izvaja SIR, je usklajeno z **Mednarodnimi standardi izobraževanja (ang. IES - International Education Standards: <https://www.ifac.org/education>)**, ki jih predpisuje IFAC, katerega dolgoletni polnopravni član je SIR.
5. Ministrstvu za pravosodje predlagamo, da v postopku pridobivanja naziva sodni cenilec kandidatom z **nazivom pooblaščen ocenjevalec vrednosti, ki so vpisani v register pri SIR, priznajo strokovno usposobljenost s področja ocenjevanja vrednosti za področje, za katero je kandidat na SIR dobil pooblastilo (podjetja, nepremičnine, stroji in oprema), za pridobitev naziva sodni cenilec.**
6. Hkrati predlagamo, da Ministrstvo za pravosodje določi **katalog dodatnih znanj, ki jih pooblaščen ocenjevalec vrednosti potrebujejo za pridobitev naziva sodni cenilec** (v Sliki 1 smo jih poimenovali »diferencialni izpiti«). Predpostavljamo, da so to **predvsem znanja s pravnega področja, ki jih sodni cenilci potrebujejo za izvajanje aktivnosti v sodnih in upravnih postopkih.**
7. Za pridobitev **teh dodatnih znanj** Ministrstvo za pravosodje vzpostavi proces izobraževanja ter sistem preverjanja znanja (**t.i. diferencialni izpiti**).
8. Ko pooblaščen ocenjevalec vrednosti izpolni dodatne pogoje, ki jih določi Ministrstvo za pravosodje, mu Ministrstvo podeli naziv sodni cenilec.
9. Ker je **kontinuirano izobraževanje** v okviru hitro razvijajoče se stroke ocenjevanja vrednosti ključnega pomena za to, da ocenjevalci vrednosti ostajajo v zahtevani profesionalni kondiciji, predlagamo, da se pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti, ki morajo za ohranjanje naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti **v treh letih opraviti 120 ur s strani SIR priznanega kontinuiranega izobraževanja s**

področja ocenjevanja vrednosti, kar je tudi pogoj za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti **ter določenega števila ur dodatnega izobraževanja s področja potrebnega za nastopanje v sodnih in upravnih sporih**, ki ga predpiše Ministrstvo za pravosodje, to izobraževanje prizna **kot zadostni pogoj** za ohranjanje naziva sodni cenilec. Naloga Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) je med drugim tudi določanje pogojev in organizacija strokovnega izobraževanja za pooblaščenec ocenjevalce vrednosti. To vključuje tudi kontinuirano izpopolnjevanje, ki je ključno za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog ocenjevalca.

Pravilnik, ki ureja to področje, je dosegljiv na spletni povezavi https://si-revizija.si/datoteke/izobrazevanje/775/prav-dodat_izob-ocen-2019.pdf

10. V primeru, da pooblaščenec ocenjevalec vrednosti **ne izpolnjuje več pogojev za podaljšanje dovoljenja za naziv pooblaščenec ocenjevalec vrednosti**, mu Ministrstvo za pravosodje hkrati odvzame naziv sodni cenilec, saj neizpolnjevanje pogojev za pooblaščenega ocenjevalca vrednosti hkrati pomeni, da pooblaščenec ocenjevalec vrednosti ne izpolnjuje pogojev za kontinuirano izobraževanje, s tem pa njegova strokovna usposobljenost hitro zastareva.
11. Zaradi **ohranjanja enakopravnega položaja vseh kandidatov za naziv sodni cenilec** je potrebno tudi za kandidate, ki niso pooblaščenec ocenjevalci vrednosti in **so člani drugih ocenjevalskih strokovnih združenj**, vzpostaviti enakovreden sistem za pridobivanje in ohranjanje naziva sodni cenilec, kot to velja za pooblaščenec ocenjevalce vrednosti. Načinov je lahko več:
 - a. Kandidate **se napoti na predhodno pridobitev naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti pri SIR**. S tem se Ministrstvo za pravosodje razbremeni aktivnosti in stroškov, povezanih z vzpostavitvijo sistema izobraževanja in preverjanja znanja.
 - b. Če je kandidat nosilec naziva **kakšne druge strokovne organizacije, mora v postopku pridobivanja naziva dokazati, da je opravil izobraževanje, ki je po obsegu, kakovosti in preverjanju znanja, enakovredno znanju pooblaščenec ocenjevalcev vrednosti**. Pogoj za pridobitev naziva teh kandidatov je, da ima strokovna organizacija, katere naziv ima kandidat, v Sloveniji **vzpostavljen delujoč sistem nadzora nad delom svojih ocenjevalcev vrednosti, ki je enakovreden nadzoru, ki ga nad pooblaščenec ocenjevalci izvajata Agencija za nadzor nad revidiranjem in Slovenski inštitut za revizijo**.
 - c. Če je kandidat nosilec naziva **kakšne druge strokovne organizacije je pogoj za ohranjanje naziva sodni cenilec, da ima strokovna organizacija vzpostavljen sistem kontinuiranega izobraževanja**, ki je ekvivalenten sistemu, ki velja za pooblaščenec ocenjevalce vrednosti in izpolnjuje kriterije Mednarodnih standardov izobraževanja (IES).
 - d. **Ministrstvo za pravosodje ta program predhodno verificira**.
 - e. Ministrstvo za pravosodje **lahko samo vzpostavi sistem izobraževanja in preverjanja znanja za pridobitev naziva in ohranjanje naziva**

(kontinuirano izobraževanje), ki je po obsegu, kakovosti in preverjanju znanja, enakovredno znanju pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in izpolnjuje kriterije Mednarodnih standardov izobraževanja (IES).

12. **Prehodno obdobje:** Ker obstaja **zatečeno stanje**, v okviru katerega obstaja populacija sodnih cenilcev, ki so naziv sodni cenilec v preteklosti že pridobili, predlagamo, da ti sodni cenilci ohranijo status sodnega cenilca, brez zahteve ponovnega pridobivanja statusa. Za obstoječe sodne cenilce se za potrebe ohranjanja naziva **(kontinuirano izobraževanje)**, vzpostavi sistem, opisan v točki 11., ki je po obsegu, kakovosti in preverjanju znanja, enakovredno znanju pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in izpolnjuje merila Mednarodnih standardov izobraževanja (IES).

Ad C. Izvajanje nadzora nad sodnimi cenilci

Sloveniji nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti izvajata **Agencija za javni nadzor nad revidiranjem (Agencija / ANR) in Slovenski inštitut za revizijo**, vsak s svojimi specifičnimi pristojnostmi, določenimi v **Zakonu o revidiranju (ZRev-2)**. Medtem ko ANR opravlja javni nadzor predvsem pri subjektih, zavezanih obvezni reviziji, Inštitut skrbi za širši sistemski nadzor nad kakovostjo dela in izpolnjevanjem pogojev za opravljanje dejavnosti, vključno s stalnim izpopolnjevanjem. Oba organa si prizadevata za učinkovitost in usklajenost nadzora, da se zagotovi visoka strokovna raven na področju ocenjevanja vrednosti.

Viri:

- **Zakon o revidiranju (ZRev-2):** Dostopen preko portala PISRS (pravno informacijski sistem RS) ali na spletnih straneh Agencije in Inštituta.
 - Primer neposredne povezave (splošni pregled zakona): Zakon o revidiranju (ZRev-2) - PISRS
- **Spletna stran Agencije za javni nadzor nad revidiranjem (ANR):** www.anr.si (Zlasti rubrike "Nadzor", "Predpisi", "O ocenjevanju vrednosti")
- **Spletna stran Slovenskega inštituta za revizijo (SIR):** www.si-revizija.si (Zlasti rubrike "Izobraževanje", "Ocenjevalci", "Pravilniki")

1. Pravna podlaga: Zakon o revidiranju (ZRev-2)

Zakon o revidiranju (ZRev-2) (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18, 115/21 in 85/24) je ključni predpis, ki ureja revidiranje in javni nadzor nad delom revizorjev in ocenjevalcev vrednosti.

92. člen ZRev-2 določa namen nadzora nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti: preverjanje, ali pooblašчени ocenjevalci pri opravljanju ocenjevanja vrednosti ravnajo v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti. Ta sistemski nadzor ni namenjen neposredni presoji pravilnosti končnih ocenjenih vrednosti, temveč presoji strokovno ustrezno izpeljanih in utemeljenih postopkov ocenjevanja vrednosti.

2. Nadzorni organi in njihove pristojnosti

a. Agencija za javni nadzor nad revidiranjem:

Agencija je nadzorni in regulatorni organ na področju revidiranja in nadzorni organ na področju ocenjevanja vrednosti (glej 101. člen ZRev-2).

Opravlja javni nadzor nad delom pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti (podjetij, nepremičnin in strojev ter opreme), kadar ti izvajajo naloge ocenjevanja vrednosti pri subjektih, zavezanih obvezni reviziji. V takih primerih Agencija sodeluje z Inštitutom.

Nadzor se izvaja s smiselno uporabo določb zakona, ki urejajo nadzor nad revidiranjem. To vključuje pregledovanje dokumentacije, poročil in postopkov.

Agencija in Inštitut sta pristojna tudi za izrekanje ukrepov nadzora ob ugotovljenih kršitvah pravil ocenjevanja vrednosti. Med ukrepi so: odreditev odprave kršitev, opozorilo, opomin, začasni ali pogojni odvzem dovoljenja.

Vir: ANR - Nadzor, PISRS - Zakon o revidiranju (ZRev-2), 80. člen.

b. Slovenski inštitut za revizijo

SIR je neprofitna organizacija, ki je organizirana kot zavod in deluje kot pravna oseba zasebnega prava in je po ZRev-2 nadzorni organ na področju ocenjevanja vrednosti.

Opravlja nadzor nad kakovostjo dela pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, ki je predvsem sistemske narave. To pomeni, da preverja, ali ocenjevalci pri svojem delu sledijo strokovnim pravilom in standardom ocenjevanja vrednosti (Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti - MSOV in Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti).

Inštitut opravlja nadzor tudi s sprotnim preverjanjem, ali ocenjevalci izpolnjujejo pogoje za vpis v registre, s spremljanjem poročil in obvestil ter z opravljanjem pregledov dela.

Vir: SIR - Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti, PISRS - Zakon o revidiranju (ZRev-2), 9. člen.

3. Vrste nadzora

Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti se izvaja na več načinov:

Sistemske preglede: Agencija in Inštitut pregledujeta, ali ocenjevalci uporabljajo **ustrezne metodologije, postopke in dokumentacijo** v skladu s strokovnimi standardi (MSOV in Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti). Ne gre za direktno presojo same vrednosti, temveč za presojo, ali je postopek ocenjevanja izveden strokovno.

Spremljanje izpolnjevanja pogojev: Stalno se preverja, ali pooblaščeni ocenjevalci izpolnjujejo pogoje za vpis v ustrezne registre (npr. pogoji za podaljšanje dovoljenja, vključno z obveznim stalnim strokovnim izpopolnjevanjem).

Preverjanje poročil in obvestil: Agencija in Inštitut spremljata poročanje in obvestila, ki jih morajo ocenjevalci posredovati v skladu z zakonom.

Izrekanje ukrepov: Ob ugotovljenih kršitvah se lahko izrečejo različni ukrepi, od opozoril, opominov do odvzema dovoljenja.

Predlog rešitve:

Zaradi ohranjanja enakopravnega položaja vseh kandidatov za naziv sodni cenilec in glede na to, da se nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti izvaja že več kot 20 let, ter se je izkazal za učinkovitega, predlagamo, da se obstoječi sistem nadzora v čim večji meri uporabi za vzpostavitev sistema nadzora nad sodnimi cenilci.

Ocenjujemo, da ni potrebe, da sta za populacijo ocenjevalcev vrednosti, ki imajo javna pooblastila, v Sloveniji vzpostavljena dva različna sistema nadzora, saj bi bilo to neracionalno in neučinkovito, zato predlagamo naslednje rešitve:

1. Vzpostavitev sistema enotne strokovne podlage ocenjevanja vrednosti sodnih cenilcev v sodnih in upravnih postopkih

Predlagamo, da se za enoten strokovni okvir ocenjevanja vrednosti v sodnih in upravnih postopkih postavi **Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti** (<https://si-revizija.si/ocenjevalci/pravila-stroke>), ki jo postavlja Slovenski inštitut za revizijo, v okviru katere so **ključni Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)**. SIR je dolgoletni pravni član IVSC in je **s strani IVSC pooblaščen strokovna organizacija, ki skrbi za usposabljanje in nadzor nad uporabo MSOV v Sloveniji, hkrati ima za izvajanje omenjenih aktivnosti že obstoječo zakonsko podlago v ZRev-2.**

Menimo, da je uvedba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti in z njimi MSOV, kot enotne podlage za ocenjevanje vrednosti, v sodnih in upravnih postopkih, **edina logična in racionalna rešitev**. To utemeljujemo z naslednjimi argumenti:

- a. **Od 31.01.2025 so MSOV javni in so javno dostopni** vsem ocenjevalcem vrednosti.
- b. **SIR skrbi za vsakokratne prevode MSOV**, za kar ima z IVSC sklenjeno pogodbo. Obstoj slovenskega prevoda strokovnih standardov je po naši oceni **nujen pogoj**, da se lahko strokovni standardi za ocenjevanje vrednosti uporabljajo v Sloveniji.
- c. S postavitvijo **Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (in s tem MSOV) kot enotnega strokovnega okvira v Sloveniji**, se zagotavlja homogenost stroke, hkrati pa to **omogoča vzpostavitev enotnega sistema strokovnega nadzora** nad vsemi ocenjevalci, ki pri ocenjevanju vrednosti uporabljajo MSOV.
- d. Nadzor nad uporabo MSOV **že ima zakonsko podlago (ZRev-2)**.
- e. **SIR izvaja usposabljanje in kontinuirano izobraževanje na področju sprememb in dopolnitev MSOV**, ki se neprestano razvijajo in dopolnjujejo (vsaki 2 leti).
- f. **Strokovni argumenti:** Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV oz. IVS) so se začeli razvijati leta 1981, ko je bil ustanovljen Mednarodni svet za standarde ocenjevanja vrednosti sredstev (TIAVSC). Leta 1994 se je TIAVSC preimenoval v Svet za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC). Cilj IVSC je graditi zaupanje javnosti v ocenjevanje

vrednosti in zagotavljanje sprejetja ter uporabe standardov povsod po svetu.

MSOV se kontinuirano razvijajo na osnovi svetovne dobre prakse ocenjevanja vrednosti. Pri pripravi in razvoju MSOV sodelujejo vrhunski strokovnjaki iz celega sveta. Najnovejša izdaja standardov, MSOV 2025, je že trinajsta izdaja standardov in vključuje pomembne vsebinske dopolnitve v primerjavi s prejšnjimi izdajami, saj je razvoj področja ocenjevanja v zadnjih letih izjemno hiter in je problematika ocenjevanja vrednosti vse bolj kompleksna.

V okviru MSOV je podana tudi metodologija ocenjevanja vrednosti, ki je podprta z vsemi pripadajočimi pravili in zahtevami, ki podpirajo strokovno neoporečno ocenjevanje vrednosti. **Ne zdi se nam smiselno, da se v Sloveniji pristopi k pripravi vzporedne »metodologije individualnega ocenjevanja vrednosti«.** Ocenjujemo, da bi tovrstna rešitev povzročila številne težko rešljive težave. Navajamo nekaj pomembnih razlogov za tovrstno mnenje:

- MSOV že vključujejo mednarodno priznano metodologijo ocenjevanja vrednosti. Ne razumemo pobude za razvoj nečesa, kar že obstaja, je odraz svetovne dobre prakse ocenjevanja vrednosti in je na razpolago vsem slovenskim ocenjevalcem.
- Težavo sicer vidimo v tem, da **možnost dostopa do MSOV še zdaleč ne pomeni hkrati usposobljenosti ocenjevalca za njihovo uporabo.** OMSOV usposabljanje za uporabo MSOV prenaša na nacionalne strokovne organizacije, kar je v primeru Slovenije Slovenski inštitut za revizijo. Usposabljanje za uporabo MSOV je na Slovenskem inštitutu za revizijo zagotovljeno v okviru rednega izobraževalnega programa za pridobitev naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Izobraževalni program obsega 168 ur predavanj, 13 izpitov in pripravo zaključnega dela, ki je poročilo o oceni vrednosti izdelano na konkretnem primeru iz prakse, s katerim kandidat pred strokovno komisijo dokaže, da je usposobljen za uporabo MSOV in je s tem usposobljen za delo na trgu ocenjevanja vrednosti. V okviru SIR je urejeno tudi že **opisano kontinuirano izobraževanje, tudi s področja MSOV, ki je odprtega tipa in je na voljo vsem zainteresiranim deležnikom.**
- **IVSC kontinuirano skrbi za razvoj MSOV** in metodologij na osnovi svetovno pripoznane strokovne prakse, ki je lokalno razvite metodologije niso zmožne vključiti. Vsaki dve leti je objavljena nadgrajena različica MSOV, ki vključuje novosti s področja ocenjevanja vrednosti.
- **SIR ima zakonske pristojnosti (ZRev-2)**, da v primeru potrebe, za **specifične strokovne rešitve, ki so posebnost za Slovenijo**, izdaja lokalne strokovne standarde ocenjevanja vrednosti – **Slovenske poslovnofinančne standarde (SPS)**. Do sedaj je SIR izdal 9 tovrstnih Slovenskih poslovnofinančnih standardov (SPS). Ključna zahteva pri vzpostavitvi SPS je, da so usklajeni z zahtevami MSOV in niso v nasprotju

s temi standardi. S tem se ohranja konsistentnost strokovnih podlag. Strokovno dilemo povezano z MOPE, bi bilo po našem prepričanju potrebno urejati skozi poseben, temu namenjen SPS, ne pa na način, da metodologijo individualnega ocenjevanja vrednosti pripravljajo člani delovnih skupin, ki za to nimajo ustreznih kvalifikacij, ali pa je nad njimi v preteklosti bil izrečen ukrep zaradi kršitve MSOV.

2. Uvedba dvostopenjskega nadzora nad sodnimi cenilci

Predlagamo, da se vzpostavi dvostopenjski sistem nadzora nad sodnimi cenilci (Glej Slika 2). Nadzor nad sodnimi cenilci se razdeli na **dva vsebinska sklopa, podobno, kot je to že urejeno med Agencijo za nadzor nad revidiranjem in Slovenskim inštitutom za revizijo:**

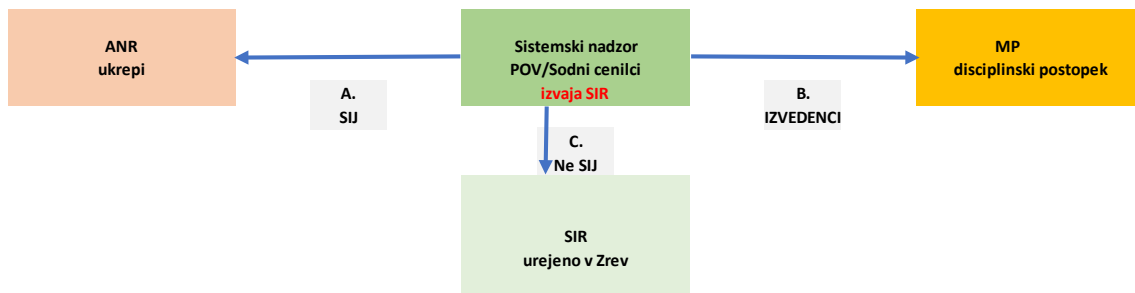
- a. **Strokovni nadzor.** Strokovni nadzor izvaja strokovna organizacija, katere član je sodni cenilec in ki mu je MP podalo soglasje, da izpolnjuje pogoje, da se lahko kvalificira kot strokovna organizacija iz katere strokovnjaki prehajajo med sodne cenilce (usposabljanje, kontinuirano izobraževanje in nadzor). Slovenski inštitut za revizijo ima vse tovrstne postopke vzpostavljene in verificirane. Ti postopki se izvajajo že več kot 20. let in že delujejo. Strokovni nadzor nad ocenjevalci vrednosti mora strokovna organizacija izvajati **a. sistemsko** (nad vsakim sodnim cenilcem vrednosti mora biti izveden sistemski nadzor najmanj enkrat na vsakih 5 let) in v primeru **b. prijave kršitev pravil ocenjevanja vrednosti**. Za svoje člane, ocenjevalce vrednosti, ki so hkrati sodni cenilci, mora o izvidih nadzora redno obveščati MP v obliki zapisnika o ugotovitvah izvedenega postopka nadzora.
- b. **Disciplinski postopek.** Izvajanje disciplinskega postopka nad sodnimi cenilci ostane v pristojnosti MP, tako kot je to zakonsko urejeno v okviru Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT). Podrobnejša pojasnila so podana v nadaljevanju.

Ker bosta v prehodnem obdobju v okviru sodnih cenilcev dve populaciji sodnih cenilcev: **1. Pooblaščen ocenjevalci, ki imajo naziv sodni cenilec** in **2. sodni cenilci, ki nimajo naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti**, predloga podajamo ločeno za vsak segment ocenjevalcev.

3. Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci, ki imajo naziv sodni cenilec

Ker se nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti že izvaja strokovni nadzor, predlagamo, da se ta obstoječi sistem nadzora vključi v postopek nadzora nad sodnimi cenilci, ki imajo hkrati naziv pooblaščen ocenjevalci. Postopek nadzora je prikazan v Sliki 2.

Slika 2: Nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci, ki imajo naziv sodni cenilec



Vir: Slovenski inštitut za revizijo

- a.) SIR izvaja sistemeski nadzor in nadzor na osnovi prijav kršitev MSOV. Če se v postopku nadzora s strani SIR in/ali ANR ugotovijo kršitve pravil stroke, SIR in/ali ANR o tem obvestita MP, ki proti ocenjevalcu vrednosti **uvode disciplinski postopek pred disciplinsko komisijo pri MP.**
- b.) Predlagamo, da če je pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti izveden ukrep oz. sankcija zaradi kršitev pravil stroke, takemu ocenjevalcu vrednosti MP, ko ukrep postane pravnomočen, **lahko odvzame status sodnega cenilca.** Menimo, da je za integriteto ocenjevalske stroke v Sloveniji pomembno, da so ocenjevalci, ki kršijo pravila stroke, enakovredno obravnavani, ne glede na to, v katerem segmentu svojega delovanja so kršili pravila stroke. To pričakujejo in zahtevajo tudi deležniki, ki uporabljajo storitve ocenjevanja.
- c.) **MP disciplinske postopke lahko izvaja tudi ločeno,** če pride do nepravilnosti pri ocenjevanju vrednosti v okviru sodnih in upravnih postopkov jih lahko v presojo prepusti strokovni organizaciji, katere član je ocenjevalec.

4. Nadzor nad sodnimi cenilci, ki nimajo naziva pooblaščenim ocenjevalec vrednosti

- a.) Menimo, da je **pomembno, da so postopki nadzora in sankcije nad ocenjevalci vrednosti, ki dokazano kršijo pravila stroke ocenjevanja vrednosti, enakovredni, ne glede na to, član katere strokovne organizacije je ocenjevalec,** ki je dokazano storil kršitev pravil ocenjevanja vrednosti.
- b.) Če se je ocenjevalec vrednosti pri oceni vrednosti predmeta ocenjevanja vrednosti v **sodnih ali upravnih postopkih skliceval na uporabo MSOV,** potem **je za izvedbo nadzora pristojen Slovenski inštitut za revizijo,** kot polnopravni član IVSC in kot pooblaščen organizacija, ki skrbi za pravilno uveljavljanje MSOV v Sloveniji ter kot postavljalavec standardov ocenjevanja vrednosti po ZRev.
- c.) MP tovrstne primere preda SIR in ANR v postopek nadzora, ne glede na to ali je ocenjevalec član SIR ali ne.
- d.) Za izvedbo tovrstnega nadzora **se zagotovi pokrivanje stroškov izvedenega nadzora,** ki jih pokrije nadzorovani ocenjevalec vrednosti ali pa MP. Stroške izvedbe nadzora se določi s tarifo.
- e.) **SIR imenuje komisijo za nadzor po enakem postopku, kot to velja za izvajanje rednih nadzorov nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti pri SIR.** O izsledkih komisije, ki imajo obliko zapisnika o izvedenem nadzoru, **obvesti MP,** ki presodi, ali je proti kršitelju, sodnemu cenilcu, treba izvesti disciplinski postopek.

- f.) Če disciplinska komisija ugotovi, da je kršitev pravil stroke takšna, da zahteva sankcijo, se odloči za izvedbo sankcije v skladu s svojim pravilnikom.
- g.) Če MP ugotovi, da je proti sodnemu cenilcu **veden postopek iz drugih razlogov, ki niso kršitev MSOV, izvede lastni disciplinski postopek** in po potrebi izda sankcijo.

SKLEP

Menimo, da ima predlagani način urejevanja treh omenjenih področij, ki se v okviru dela MP izkazujejo za problematična (problematika uporabe naziva sodni cenilec, pridobivanje novih kandidatov za sodne cenilce, nadzor nad sodnimi cenilci), naslednje prednosti:

- a. Je hitro izvedljiv.
- b. MP omogoča vključitev široke in sorazmerno mlade populacije ocenjevalcev vrednosti, ki so visoko strokovno usposobljeni na področju ocenjevanja vrednosti, izpolnjujejo zahteve kontinuiranega izobraževanja in so sistemsko nadzirani.
- c. Temelji na vzpostavljenih sistemih in zakonskih podlagah, ki se v slovenski praksi uporabljajo že več kot 20. let (ANR in SIR). Poudarjamo, da je vzpostavitev ustreznega in delujočega sistema nadzora izjemno kompleksna in stroškovno obremenjujoča naloga, ki je do sedaj ne MP ne strokovna organizacija sodnih cenilcev niso uspele vzpostaviti na zahtevani ravni.
- d. Zakonske podlage za uveljavitev predlaganih postopkov so že podane v ZRev in ZSICT. Po našem mnenju so potrebni zgolj manjši popravki ZSICT.
- e. Predlagane rešitve omogočajo jasno ločnico med delovanjem sodnih cenilcev v okviru sodnih in upravnih postopkov in njihovim komercialnim delovanjem na trgu, ki po našem mnenju ne sme biti predmet aktivnosti in odgovornosti MP.
- f. Predlagane rešitve po našem mnenju sanirajo nespretno vpeljana določbo v ZSICT, ki sodnim cenilcem dovoljuje, da v komercialnih dejavnostih uporabljajo naziv sodni cenilec. Z uvedbo te določbe se je MP izpostavilo visokemu tveganju omadeževanja svojega dobrega imena skozi aktivnosti ocenjevalcev vrednosti v komercialnih dejavnostih, ki niso področje delovanja in interesa MP. Neustreznost obstoječe ureditve se je zelo nazorno izkazala na primeru »Litijaska«. Pojasnilo: če bi že veljal predlagani sistem, dobro ime MP v primeru »Litijaska« ne bi bilo omadeževano, saj je bila ocena vrednosti izdelana za komercialne namene in ne v sodnem ali upravnem postopku. Kar pomeni, da bi morala odgovornost za neustrezno delovanje in neobstoj nadzorne funkcije javnosti odgovarjati strokovna organizacija, katere član je ocenjevalec vrednosti, ki je izvajal etično sporne prakse ocenjevanja vrednosti. Gre za tipičen primer zlorabe naziva sodni cenilec, pri katerem je vse posledice afere prevzelo MP.
- g. Zagotavlja enakovredno obravnavo ocenjevalcev vrednosti, ne glede na to, katere strokovne organizacije so.
- h. Če MP kot osnovo za ocenjevanje vrednosti uporablja MSOV, potem so v MSOV že opredeljene vse potrebne podlage, načini, modeli in metodologija ocenjevanja

vrednosti, ki v celoti zadostujejo za potrební strokovni okvir tudi za strokovno delovanje sodnih cenilcev.

- i. V primeru, da se pojavi potreba po dodatnem strokovnem urejanju določenega področja ocenjevanja vrednosti v okviru sodnih in upravnih postopkov, lahko SIR to področje pokrije s pripravo posebnega Slovenskega poslovnofinančnega standarda, pri tem pa zagotovi, da tovrstna rešitev ne bo v neskladju z MSOV.
- j. Predlagani sistem zagotavlja poenoten sistem sankcioniranja kršiteljev pravil stroke, ki imajo javna pooblastila.

Za vse dodatne informacije smo vam z veseljem na voljo.

S spoštovanjem,

Slovenski inštitut za revizijo

Dr. Samo Javornik, direktor