



## Da javnost ne bo zavedena!

### Zaostrovanje problema pristojnosti cenilcev

Slovenski inštitut za revizijo (v nadaljevanju Inštitut) je v Uradnem listu RS št. 75/2010 objavil Pojasnilo št. 8 Opredelitev neodvisnega ocenjevalca vrednosti po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV).

Ker se inštitut v svojem pojasnilu sklicuje na MSOV in pri tem zmotno zatrjuje, da pogoje o neodvisnem ocenjevalcu, ki jih v svojem spremenjenem sklepu o neodvisnih ocenjevalcih pri ocenjevanju za potrebe kreditnih zavarovanj (U.l. RS št. 100/2009) predpisuje Banka Slovenije, podajamo sodni cenilci zaradi preprečevanja zavajanja javnosti in zaradi uveljavljanja in zavarovanja pravic uporabnikov do proste izbire cenilcev naslednja pojasnila.

V zadnjih letih se po nepotrebnem vse bolj zapleta in zaostrojuje problem pristojnosti cenilcev - kdo lahko ocenjuje nepremičnine za potrebe zavarovanja posojil za banke. Vprašanje pristojnosti izhaja iz tega, ker imamo v Sloveniji organizirano usposabljanje in imenovanje cenilcev oz. ocenjevalcev na dveh pravnih podlagah. Univerzalno ureja vprašanja izvedencev in cenilcev za vsa področja pravosodje oz. sodna veja oblasti v zakonu o sodiščih, specialno za potrebe revidiranja računovodskih izkazov in zaščite malih delničarjev pa tudi zakon o revidiranju.

Za usposabljanje in izobraževanje za sodne potrebe skrbi ministrstvo za pravosodje v sodelovanju s pooblaščenimi strokovnimi združenji, za potrebe revidiranja pa je z zakonom o revidiranju za izobraževanje in podeljevanje licenc, za vodenje registra in vprašanja ocenjevanja podjetij, strojev in opreme ter nepremičnin pooblaščen Slovenski inštitut za revizijo (v nadaljevanju SIR).

Samo ocenjevanje se izvaja v skladu z veljavnimi predpisi in standardi, med katere se v Sloveniji uvrščajo tudi mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Committee IVSC).

Področne predpise, kjer se pojavlja potreba po strokovnem ocenjevanju, sprejemajo tudi državni in drugi organi, organizacije in lokalne skupnosti.

Tako je Banka Slovenije s spremembo sklepa o ocenjevanju za kreditno zavarovanje spremenila določbo o ocenjevalcih: Ocene vrednosti nepremičnin, ki jih izdela neodvisni cenilec, morajo biti v celoti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Committee IVSC). S tem je dejansko in formalnopravno omogočila, da lahko za te potrebe ocenjujejo vsi cenilci, ki izpolnjujejo pogoje o neodvisnosti in sposobnosti ocenjevanja skladno z MSOV.

V Pojasnilu št. 8 Opredelitev neodvisnega ocenjevalca vrednosti po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki ga je objavil inštitut, je navedeno, da v Sloveniji izpolnjujejo predpisane kriterije za opredelitev "neodvisnega ocenjevalca vrednosti" v skladu z MSOV samo pooblašчени ocenjevalci vrednosti podjetij, pooblašчени ocenjevalci vrednosti strojev in opreme ter pooblašчени ocenjevalci vrednosti nepremičnin, vpisani v register Slovenskega inštituta za revizijo.

V obrazložitvi utemeljujejo, da je ocenjevalec vrednosti oseba, ki izpolnjuje vse pogoje, določene v točki 3.3 Kodeksa vedenja MSOV in pogoje iz točk 6.13.3 in 6.13.4 v poglavju Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 2 ocenjevanje vrednosti za namene zavarovanja posojila. Prej navedeni točki 6.13.3 in 6.13.4 določata:

6.13.3 Pri izvajanju ocenjevanja vrednosti za namene posojanja je posebej pomembno, da je ocenjevalec vrednosti neodvisen od posojevalca.

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.

Iz MSOV torej ne izhaja, da pogoje "neodvisnega ocenjevalca" izpolnjujejo le ocenjevalci nepremičnin, vpisani v register pri SIR. Za oceno vrednosti

za različne namene, ki vključujejo prenose lastništva premoženja, premoženja kot poročstva za zavarovanje posojil in hipotek, premoženja, ki je predmet pravnega spora, ali nerešene davčne poravnave in premoženja, ki se obravnava kot stalno sredstvo v računovodskem poročanju, ali oceno škode na premoženju v posledici na-

ravnih nesreč ali odvzema, so v enakem obsegu usposobljeni tudi sodni cenilci, vpisani v register pri ministrstvu za pravosodje.

Pogoje, ki jih uveljavlja banka na podlagi zgoraj citiranega sklepa o kreditnih zavarovanjih, izpolnjujejo vsi cenilci, ki so strokovno usposobljeni za ocenjevanje skladno z veljavnimi predpisi, ki jih trenutno v Sloveniji predstavljajo MSOV. Med slednje sodijo tudi sodni cenilci gradbene stroke, vpisani v register pri ministrstvu za pravosodje in združeni v Združenje SICGRAS, ki so se udeležili strokovnega seminarja vrednotenja nepremičnin za potrebe bank in imajo o tem ustrezno potrdilo, ki ga je izdalo ministrstvo za pravosodje.

Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICGRAS (ter druga strokovna združenja, v katera so vključeni SIC iz registra pri ministrstvu za pravosodje) v popolnosti odgovarjajo kriteriju MSOV, da mora biti neodvisni ocenjevalec ugledna oseba, član priznanega nacionalnega strokovnega organa za ocenjevanje vrednosti. Neodvisnost cenilca ali ocenjevalca je vprašljiva v primerih, ko so le-ti poslovno odvisni od organizacij, ki se ukvarjajo s po-

sredovanjem, če je tako posredovanje in ocenjevanje povezano z ocenami za kreditno zavarovanje. V takšnih primerih ne moremo govoriti o neodvisnih ocenjevalcih, saj so vezani na sklenitev posla (prodaja nepremičnine). "Neodvisni cenilec" torej pomeni osebo, ki ima potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje za izvajanje cennitve in je neodvisna od procesa odločanja o kreditih, pojem "neodvisni cenilec" pa se nanaša na organizacijsko umestitev in ne na strokovno usposobljenost ali obvezno pripadnost določeni organizaciji.

Obravnavano pojasnilo, ki za potrebe kreditnega zavarovanja bank monopolizira "neodvisne ocenjevalce" le na ocenjevalce vrednosti, vpisane v register, ki ga vodi Slovenski inštitut za revizijo, je torej izjemno pristransko in nedopustno, zato ga je potrebno takoj ustrezno spremeniti. Poleg tega govorimo o določilih iz Sklepa o kreditnih zavarovanjih Banke Slovenije, pri čemer je le-ta vezana na ostale zakone, predvsem na Direktivo Evropske skupnosti 48-2006, ki je najvišji zakonski vir in ki ga nižji seveda ne morejo spreminjati. Pričakujemo, da bo Banka Republike Slovenije podala

Stran / Page: 23

Doseg / Reach: 129000

Država / Country: SLOVENIA

Površina prispevka / Size: 403 cm2

2 / 2

---

jasna navodila bankam, da so za potrebe kreditnih zavarovanj usposobljeni tudi tisti sodni cenilci, ki so se udeležili strokovnega seminarja vrednotenja nepremičnin za potrebe bank in imajo o tem ustrezno potrdilo ministrstva za pravosodje.

**Društvo izvedencev in cenilcev  
Maribor, predsednik David Cafnik**