



PREJELI SMO

Pristojnosti cenilcev

Slovenski inštitut za revizijo je v Uradnem listu (št. 75/2010) objavil Pojasnilo št. 8 – Opredelitev neodvisnega ocenjevalca vrednosti po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (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 zavarovanj posojil (Uradni list 100/2009) predpisuje Banka Slovenije, sodni cenilci zaradi preprečevanja zavajanja javnosti in zaradi uveljavljanja in zavarovanja pravic uporabnikov do proste izbire cenilcev, pojasnjujemo:

Zadnja letase po nepotrebnem vse bolj zapleta in zastruje vprašanje pristojnosti cenilcev – kdo lahko ocenjuje nepremičnine za potrebe zavarovanja posojil za banke. Vprašanje pristojnosti izhaja iz tega, da imamo v Sloveniji organizirano usposabljanje in imenovanje cenilcev oziroma ocenjevalcev na dveh pravnih podlagah. Univerzalno ureja vprašanja izvedencev in cenilcev za vsa področja 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 (SIR).

Ocenjevanje poteka 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 tudi lokalne

skupnosti. Tako je Banka Slovenije s spremembo sklepa o ocenjevanju za kreditno zavarovanje spremenila določbo o ocenjevalcih, in sicer:

»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);

in s tem 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 pooblaščeni ocenjevalci vrednosti podjetij, pooblaščeni ocenjevalci vrednosti strojev in opreme ter pooblaščeni 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 posebno 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, vpisanih v register pri SIR. Za oceno

vrednosti za različne namene, ki vključujejo prenose lastništva premoženja, premoženja kot poročila 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 naravnih 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 zdaj v Sloveniji predstavljajo MSOV. Med te sodijo tudi sodni cenilci gradbene stroke, vpisani v register pri ministrstvu za pravosodje in združenji v združenju SICGRAS, 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, ki je član priznanega nacionalnega strokovnega organa za ocenjevanje vrednosti. Neodvisnost cenilca ali ocenjevalca je vprašljiva v primerih, ko so ti poslovno odvisni od organizacij, ki se ukvarjajo s posredovanjem, 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« je torej oseba, ki ima potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje za izvajanje cenične in ki ni odvisna od procesa odločanja o posojilih, pojem »neodvisen cenilec« pa se nanaša na organizacijsko umešitev, 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 treba takoj ustrezno spremeniti. Poleg tega govorimo o določilih iz sklepa o kreditnih zavarovanjih BS, pri čemer je ta vezana na druge zakone, predvsem na direktivo Evropske skupnosti 48-2006, ki je najvišji zakonski vir in ki ga nižji seveda ne morejo spreminjati. Pričakujemo, da bo BS dala 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