

**SPS 4 – UPORABA NAZIVA POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI\***

Ocenjevanje vrednosti je opredeljeno v 32. odstavku 3. člena ZRev-2 kot: »*aktivnost, ki jo izvaja pooblaščen ocenjevalec vrednosti v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, da bi določil oceno vrednosti podjetja, nepremičnine oziroma strojev in opreme za računovodsko poročanje ter druge namene ocenjevanja vrednosti.*« V *Kodeksu etičnih načel za ocenjevalce vrednosti* (v nadaljevanju *Kodeks*) je zapisano, da zavezuje pooblaščen ocenjevalec podjetij, strojev in opreme ter nepremičnin (v nadaljevanju *Ocenjevalci*), ki so vpisani v register pri Inštitutu, in postavlja temeljna načela obnašanja v zvezi z odgovornostjo vsakega ocenjevalca do javnosti, naročnikov in poklicnih kolegov. To pojasnilo se nanaša na ustreznost razkrivanja vloge ocenjevalca in strokovnih okvirov, ki jih je pri ocenjevanju vrednosti ocenjevalec upošteval in je pripravljeno z namenom, da odvrne ocenjevalce od sklepanja, da je določena situacija dovoljena, če s *Kodeksom* ni izrecno prepovedana. Ocenjevalec je dolžan spoštovati strokovna pravila, to je strokovna načela, standarde in poklicno-etična načela in je v poročilu o ocenjeni vrednosti zavezan to tudi razkriti. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti, ki so pri Inštitutu vpisani v register pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, so v skladu z ZRev-2 pri svojem delu v vlogi pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti dolžni spoštovati določila *Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti* (v nadaljevanju *Hierarhija*). Pravila ocenjevanja vrednosti v skladu z 88. členom ZRev-2 sestavljajo: ZRev-2, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV), druga pravila ocenjevanja vrednosti, ki jih izdaja oziroma določa Inštitut, ter drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi, izdani na njihovi podlagi.

V 7. členu ZRev-2 je ocenjevanje vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme opredeljeno kot področje povezano z revidiranjem in je temu ustrezno tudi nadzirano s strani Inštituta. Storitve ocenjevanja vrednosti lahko zajemajo širok spekter storitev. Takšne storitve so poleg ocenjevanja vrednosti v skladu z MSOV tudi npr. izdelava mnenja o vrednosti (ang. »Equity Report«, »Broker's price opinion«, »Fairness Opinion« ipd.), sodelovanje v določenih sodnih postopkih (z izjemo ZFPPIPP), izdelava ekspertiz po naročilu klienta (finančno svetovanje), ki vključujejo elemente ocenjevanja vrednosti ipd. Te spremenjene okoliščine in vloge, v katerih delujejo ocenjevalci, lahko ustvarijo razmere, kjer nastopijo posebne nevarnosti za izpolnjevanje temeljnih načel *Kodeksa* in pravil stroke. Še posebej pomembno je, da se *Ocenjevalci* zavedajo, da je v veliki večini primerov naročnik pri njih naročil storitev, ker so se v javnosti, ponudbi ali pogodbi identificirali kot »pooblaščen ocenjevalec vrednosti« in s tem pri naročniku vzpostavili zaupanje, da bodo storitve, ki jih bodo opravili, izvedene v skladu z določili *Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti*, med katerimi ključni strokovni okvir predstavljajo MSOV. Zato v teh spremenjenih okoliščinah ali vlogah ocenjevalcev vrednosti veljajo naslednja določila:

1. Ocenjevalec mora poln naziv, pridobljen po Zakonu o revidiranju, uporabljati vedno, kadar ocenjuje vrednost podjetja, nepremičnine oziroma strojev in opreme skladno s *Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti*. Kadar se pooblaščen ocenjevalec podjetij, nepremičnin oziroma strojev in opreme sklicuje na svoj naziv, mora jasno navesti trajanje dovoljenja za delo in priložiti njegovo kopijo.
2. Ocenjevalec ne uporablja naziva, pridobljenega po Zakonu o revidiranju, če ocenjuje vrednost ali podaja mnenje po *Zakonu o sodiščih* in če uporablja naziv, pridobljen pri *Ministrstvu za pravosodje*, četudi pri svojem delu ravna skladno s *Hierarhijo 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.

3. Ocenjevalec ne sme uporabiti pomanjkljivega naziva (brez navedbe področja). Prav tako se ne sme sklicevati na naziv, če mu je preteklo dovoljenje za delo.
4. *Ocenjevalec* ne sme uporabiti naziva, pridobljenega po Zakonu o revidiranju, kadar pri svojem delu ne upošteva Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti, še posebej ne pri investicijskih analizah in študijah izvedljivosti. Naročniki storitve lahko ocenjevalca vrednosti najamejo tudi zaradi dejstva, da je naziv pooblaščenega ocenjevalca vrednosti zagotovilo, da *Ocenjevalec* razpolaga z ustreznimi znanji, ki zagotavljajo zahtevano kakovost storitve, pri čemer pa naročnik izrecno pričakuje, da bo *Ocenjevalec* zagovarjal njegove interese in s tem ne bo deloval neodvisno in nepristransko, kot predvidevajo pravila stroke ocenjevanja vrednosti. **V tem primeru lahko *Ocenjevalec* nastopa v vlogi *Finančnega svetovalca oz. veščaka*.** Ključno pri opravljanju tovrstnih storitev je, da ocenjevalec vrednosti svojo vlogo 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.
5. *Ocenjevalec*, ki pri izvajanju storitve nastopa v vlogi *Finančnega svetovalca* in v poročilu uporablja naziv »*pooblaščen ocenjevalec vrednosti*«, mora to razkriti in zapisati v pogodbi in v poročilu o opravljeni storitvi, na način: »***pooblaščen ocenjevalec vrednosti pri izvajanju storitve nastopa v vlogi finančnega svetovalca oz. veščaka***«.
6. Kadar *Ocenjevalec* nastopa v vlogi *Finančnega svetovalca* je lahko podvržen postopkom nadzora s strani Inštituta predvsem z vidika ugotavljanja ustreznega razkrivanja svoje vloge in omejitvenih predpostavk zapisanih v poročilu. Tovrstni nadzor je namenjen preprečevanju neustrezne in neetične uporabe naziva »*pooblaščen 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 vrednosti, namenom ocenjevanja vrednosti ter neustrezno razkritih predpostavk in omejitvenih pogojev. Nadzor bo izvajan predvsem v primerih, ko bo ugotovljeno, da je prišlo do neustrezne uporabe ocenjenih vrednosti.
7. Kadar *Ocenjevalec* nastopa z nalogo ocenjevanja vrednosti in je **namen ocenjevanja računovodsko poročanje**, ne glede na določila ponudbe in/ali pogodbe o opravljanju storitev velja neposredna domneva, da je *Ocenjevalec* nastopal v vlogi »*Pooblaščenega ocenjevalca vrednosti*«. Takšno poročilo je lahko predmet nadzora s strani Inštituta po pravilih, ki veljajo za izvajanje nadzora.
8. Kadar v postopkih revidiranja *Ocenjevalec* nastopa v vlogi **finančnega svetovalca oz. veščaka** najetega s strani revizorja ali družbe nad katero se izvaja postopek revidiranja, mora *Ocenjevalec* svojo vlogo v pogodbi in poročilu o opravljeni storitvi opredeliti na način, kot je v točkah 5. in 6. to predvideno za *Finančnega svetovalca oz. veščaka*.
9. Zaradi pogosto zaznane neustrezne uporabe ocenjenih vrednosti za namene računovodskega poročanja s strani naročnikov, je *Ocenjevalec* v poglavju »Predpostavke in omejitveni pogoji«

poročila o ocenjeni vrednosti ter v poglavju »Namen ocenjevanja vrednosti« dolžan 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 v skladu z MSOV v poročilu potrebno navesti tudi uporabljene standarde ter navesti posebni računovodski namen.

10. *Ocenjevalec* je, kadar tako narekujejo zakon, podzakonski akti ali pogodba, dolžan storitev ocene vrednosti izvesti v skladu s strokovnimi določili, kot jih določa *Hierarhija* pravil ocenjevanja vrednosti. **Ocenjevalec je dolžan izvesti vse aktivnosti, da prepreči zlorabo ali neustrezno uporabo ocenjenih vrednosti.** Te aktivnosti so povezane z ustrežno komunikacijo z naročnikom ter z ustreznimi, nedvoumnimi ter jasno in na ustreznem mestu zapisano vlogo ocenjevalca, namenom ocenjevanja, predpostavkami in omejitvenimi pogoji povezanimi z oceno vrednosti.
11. Velja, da so **Mnenja o vrednosti, Preliminarna poročila oz. podobna poročila oz. storitve v katerih se ocenjevalec opredeljuje o ocenjenih vrednostih 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*, ki je uvrščen na prvo raven *Hierarhije*. Omenjena poročila so lahko predmet nadzora s strani Inštituta po pravilih, ki veljajo za izvajanje nadzora.
12. Ocenjevalci naj se izogibajo izdelavi *Osnutkov poročil*. *Ocenjevalec* je v **osnutku poročila o oceni vrednosti dolžan eksplicitno zapisati, da gre za predhodno poročilo ter da bodo podatki in izidi v končnem poročilu lahko drugačni.** Če tega ne zapiše, je možno, da bo uporabnik predhodno poročilo obravnaval kot končno. To zmanjšuje strokovni ugled ocenjevalca in je v nasprotju z določili *Kodeksa* in strokovnimi merili ocenjevanja, ki so sestavni del prve ravni *Hierarhije*. Tudi preliminarna poročila so lahko predmet nadzora s strani Inštituta po pravilih, ki veljajo za izvajanje nadzora, če obstaja sum, da je bilo tovrstno poročilo zlorabljeno zaradi malomarnosti ocenjevalca pri navajanju predpostavk, omejitvenih pogojev oz. pri navajanju namena ocenjevanja vrednosti.
13. Inštitut bo podrobneje opredelil načine delovanja in poročanja s strani *Ocenjevalcev* v primerih, kjer je njihova vloga in delovanje povezano z računovodskim poročanjem ali izpolnjevanjem nalog, ki jim jih pripisuje zakon oz drugi akti s področja pravnega reda Republike Slovenije. Primeri takšne prakse so: *Mnenje oz. ocenjevanje po ZFPPIPP*, *Mnenje o ustreznosti modelov za potrebe računovodskega poročanja*, *Pregled poročil o oceni vrednosti za naročnika ipd.*