

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Gradbeništvo,
Komunalna smer

Kandidat:

Peter Lamberger

Usklajenosti cenitvenih poročil z mednarodnimi standardi vrednotenja

Diplomska naloga št.: 3092

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 23. 12. 2009

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **PETER LAMBERGER** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
**»USKLAJENOST CENITVENIH POROČIL Z MEDNARODNIMI STANDARDI
VREDNOTENJA«.**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz diplomskega dela za potrebe elektronske separatoteke Fakultete za gradbeništvo in geodezijo.

(podpis)

Ljubljana, 23. december 2009

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	006(100):332.6(043.2)
Avtor:	Peter Lamberger
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Usklajenost cenitvenih poročil z mednarodnimi standardi vrednotenja
Obseg in oprema:	81 str., 1 pregl., 4 sl., 2 pril.
Ključne besede:	nepremičnine, vrednotenje nepremičnin, standardi, cenitveno poročilo

Izvleček

Diplomska naloga analizira mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in usklajenosti vzorca cenitvenih poročil s temi standardi. Izhodišče predstavlja analiza Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti – MSOV. Predstavljena so cenitvena poročila v splošnem, tako po strukturi kot tudi vsebini. Prikazan je postopek ocenjevanja nepremičnin in kakšna mora biti vsebina cenitvenega poročila. Analiziran je vzorec cenitvenih poročil oziroma njihove pomanjkljivosti. Podan je predlog za izboljšavo, na koncu pa je podan obrazec cenitvenega poročila za oceno vrednosti stanovanja po metodi neposredne primerjave, vključno z zapisnikom ogleda.

BIBLIOGRAPHIC-DOKUMENTALISTIC INFORMATION

UDC:	006(100):332.6(043.2)
Author:	Peter Lamberger
Supervisor:	assoc. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title:	Consistency of valuation reports with international valuation standards
Notes:	81 p., 1 tab., 4 fig., 2 en.
Key words:	property, property evaluation, standards, valuation report

Abstract

The graduation thesis analyses international standards of estimation values and the consistency of valuation reports sample with these standards. The graduation thesis begins with the analysis of international standards of estimation values – MSOV. The valuation reports are presented in general, according to the structure and content. The process of property estimation and the content of a valuation report are described. The valuation reports sample is analysed, as well as the deficiencies of valuation reports. The concrete proposal for improvements has been framed; in the end the form of valuation report to assess the value of a dwelling in compliance with the method of direct comparison, including minutes of the inspection, is given.

*Če hočeš postati moder,
se nauči pametno spraševati, pazljivo poslušati, mirno odgovarjati
in umolkniti, ko nimaš več kaj reči.*

Johann Lafater

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se najprej posebej zahvaljujem mentorici, izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač, ki mi je s svojimi napotki pomagala pri sestavi diplomske naloge. Pomagala mi je tudi najti zagon in voljo takrat, ko mi je zmanjkovalo navdiha, ter bila pripravljena sodelovati z mano.

Zahvalil bi se tudi moji družini, ki me je vsa leta študija vzpodbujala k dokončanju začetega, kot tudi moji partnerici Mojci in sinu Luku ter vsem drugim, ki so mi pomagali premagovati ovire na poti do mojih ciljev in mi vedno stali ob strani.

Z vašo pomočjo sem prispel do diplomske naloge, ki je le zaključek in nov uspeh še enega mojega življenjskega obdobja. Prav tako pa mi na široko odpira vrata v nov svet.

Peter Lamberger

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO PODROČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN ENOTE, PREDMET OBRAVNAVE IN METODA DELA	2
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnvano področje	2
2.3	Viri podatkov	3
2.4	Čas in enote	3
2.5	Metoda dela	3
3	SPLOŠNO O OCENJEVANJU NEPREMIČNIN	5
3.1	Uvod	5
3.1.1	Administrativni sistem vrednotenja nepremičnin	6
3.1.2	Svobodni (tržni) sistem vrednotenja nepremičnin	6
3.2	Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti	9
3.3	Ocenjevalec oziroma cenilec vrednosti	12
4	MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI	15
4.1	Splošno o Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV)	15
4.1.1	Zgodovina MSOV	15
4.1.2	Organiziranost MSOV	17
4.2	Vsebina MSOV	20
4.2.1	Vrste premoženja	20
4.2.2	Vrste vrednosti	25
4.2.3	Poročanje o ocenjevanju vrednosti	28
4.2.4	Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje	31

4.2.5	Ocenjevanje vrednosti za namene posojanja	32
4.2.6	Pojasnjevalne opombe.....	32
5	PROCES OCENJEVANJA NEPREMIČNIN	35
5.1	Obseg dela	37
5.2	Zbiranje podatkov in opis nepremičnine	37
5.3	Analiza zbranih podatkov.....	38
5.4	Ocena vrednosti zemljišča.....	39
5.5	Uporaba načinov ocenjevanja vrednosti	40
5.6	Uskladitev indikacij vrednosti in ocena končne vrednosti	41
5.7	Priprava poročila o ocenjevanju vrednosti	41
6	ANALIZA CENITVENIH POROČIL IZ PRAKSE V SKLADU Z MEDNARODNIMI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	43
6.1	Splošno o analizi cenitvenih poročil iz prakse	43
6.1.1	Analiza vzorca cenitvenih poročil	47
6.1.2	Opombe k analizi cenitvenih poročil	53
7	CENITVENA POROČILA V SKLADU Z MEDNARODNIMI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI V SPLOŠNEM.....	55
7.1	Splošno o cenitvenih poročilih.....	55
7.2	Oblika cenitvenega poročila	58
8	OBRAZCI CENITVENIH POROČIL	61
8.1	Splošno o obrazcih cenitvenih poročil	61
8.2	Primer neizpoljenega obrazca cenitvenega poročila stanovanja	62
8.3	Primer izpoljenega obrazca cenitvenega poročila stanovanja	67

9	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....	75
10	LITERATURA IN VIRI	77
	Uporabljeni viri	77
	Ostali viri.....	79
	Aktualni predpisi	79
11	PRILOGE.....	81

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Analiza cenitvenih poročil iz prakse	50
---	----

KAZALO SLIK

Slika 1: Razlika med administrativnim in tržnim vrednotenjem (vir: Maruška Šubic Kovač, 1998, 26).....	7
Slika 2: Organiziranost mednarodnih standardov (vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2007, 17).....	19
Slika 3: Oblika pojasnjevalnih opomb (vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2007, 11).....	34
Slika 4: Proces ocenjevanja nepremičnin (vir: Appraisal Institute, 2001, 49)	36

1 UVOD

Mnoge države so uvedle posamezne z zakoni ali standardi opredeljene načine ocenjevanja vrednosti že v petdesetih letih prejšnjega stoletja. Razvoj, predvsem pa globalizacija, ki ni zaobšla nepremičninskega trga, sta privedla do tega, da so države v želji zagotavljanja čim boljšega delovanja nepremičninskega trga začele težiti k enotnejšim standardom. Rezultat dogovarjanja je bila ustanovitev Mednarodnega sveta za standarde ocenjevanja vrednosti sredstev (TIAVSC) v letu 1981. Svet se je preimenoval leta 1994 in je danes poznan kot Svet za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC – Svet za MSOV). V okviru te organizacije je tako leta 2007 nastala že osma izdaja Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV).

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti predstavljajo glavno temo moje diplomske naloge, zato jih analiziram in navajam njihovo ključno vsebino, ki se mi zdi pomembna. Poleg analize MSOV v diplomski nalogi prikazujem postopek ocenjevanja vrednosti, analiziram cenitvena poročila iz prakse in podajam tipski obrazec, ki bo služil ocenjevalcu pri cenitvi nepremičnine. Napisana je tako, da bralcu predstavi osnovne pojme v zvezi z vrednotenjem nepremičnin in pojme v zvezi s pisanjem cenitvenega poročila ter da mu je predstavljeno, kakšno mora biti cenitveno poročilo po obliki in strukturi.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO PODROČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN ENOTE, PREDMET OBRAVNAVE IN METODA DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je:

- analizirati mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in usklajenost vzorca cenitvenih poročil s temi standardi,
- opredeliti bistvene pomanjkljivosti analiziranega vzorca cenitvenih poročil in podati predloge za izboljšavo,
- izdelati zasnovo ustreznega cenitvenega poročila po strukturi in vsebini ter končno oblikovati obrazec za ocenjevanje tržne vrednosti stanovanja po metodi neposredne primerjave.

2.2 Obravnavano področje

V diplomski nalogi bom obravnaval področje Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti s poudarkom na cenitvenih poročilih.

S 1. januarjem 2003 je Slovenija preko Slovenskega inštituta za revizijo postala polnopravna članica Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. S članstvom se je Slovenija pridružila državam, ki uveljavljajo Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti v praksi in si s tem zagotovila temelje za doseganje višje strokovne ravni na tem področju.

2.3 Viri podatkov

Pri izdelavi diplomske naloge sem uporabil podatke, ki sem jih pridobil v slovenski strokovni literaturi s področja nepremičnin in vrednotenja nepremičnin, slovenskih zakonih, standardih in predpisih s področja nepremičnin.

Podatke o oglaševalnih cenah stanovanj, ki sem jih uporabil za prikaz uporabe oblikovnega obrazca, sem na novo pridobil na spletni strani <http://www.nepremicnine.net>.

2.4 Čas in enote

V diplomski nalogi sem obravnaval področje nepremičnin in vrednotenje nepremičnin v času od 1. septembra 2008 do 30. septembra 2009, sicer pa so uporabljeni tudi standardi in statistični podatki, za katere je naveden datum objave. V nalogi je denarna enota evro (EUR) in v starejših cenitvenih poročilih tudi slovenski tolar (SIT).

2.5 Metoda dela

V nalogi sem po uvodnem prvem in drugem poglavju, v tretjem poglavju opisal ocenjevanje nepremičnin v splošnem. V četrtem poglavju, ki je najobširnejše, pa mednarodne standarde in njihove osnovne lastnosti. Uporabil sem osmo izdajo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki je bila izdana leta 2007. V petem poglavju diplomske naloge sem predstavil, kako poteka proces ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Prikazal sem postopek, kako oceniti nepremičnino ter kakšne oblike mora biti in kakšno strukturo mora imeti cenitveno poročilo. V šestem poglavju analiziram cenitvena poročila iz prakse in jih primerjam z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Cenitvena poročila sem našel na svetovnem spletu in so tako javno dostopna. Rezultati analize so strjeni v preglednico, v kateri predstavljam moje opredelitve do teh poročil in podajam rešitve, kako bi morala biti poročila pravilno narejena, da bodo v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Sedmo poglavje obravnava cenitvena poročila po mednarodnih standardih v splošnem. Sledi osmo poglavje, ki

predstavlja obrazec, ki naj bi bil v pomoč cenilcu pri izdelavi cenitvenega poročila. Obrazec je povzet po angleškem vzorcu cenitvenega poročila in prilagojen za slovenske razmere. Sestavljen je tako, da naj bi bil enostaven za uporabo v praksi in hkrati zadosti strokoven, da se opravi ocena vrednosti nepremičnine. Omejil sem se na področje ocenjevanja stanovanja, za katerega je prikazan že izpolnjen obrazec cenitvenega poročila, in sicer po metodi neposredne primerjave. Deveto poglavje podaja zaključne ugotovitve diplomske naloge. V desetem poglavju navajam literaturo in vire, ki sem jih uporabljal pri sami izdelavi diplomske naloge. Na koncu diplomske naloge so dodane priloge, ki so sestavni del te naloge.

3 SPLOŠNO O OCENJEVANJU NEPREMIČNIN

Ocenjevanje nepremičnin je na splošno predstavljeno v tem poglavju, v katerem je moč zaslediti pojasnilo razlike med administrativnim in tržnim vrednotenjem nepremičnin. Navedeni so zakoni, ki so povezani z ocenjevanjem nepremičnin, hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, nazadnje pa sta pojasnjena še pojma ocenjevalec in cenilec vrednosti.

3.1 Uvod

V obdobju pred drugo svetovno vojno so se v Sloveniji razvijale metode tržnega vrednotenja nepremičnin. Obdobje od konca druge svetovne vojne do leta 1991 pa predstavlja specifično obdobje na področju vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. V tem obdobju so se razvijale predvsem administrativne metode vrednotenja nepremičnin (Maruška Šubic Kovač, 2005).

Po letu 1992 se je začelo vrednotenje intenzivneje razvijati. Na začetku uvajanja treh tržnih metod (stroškovne, dohodkovne in tržne) se je uporabljala predvsem metoda nabavnih cen, stroškovna metoda. Le-ta temelji na oceni stroškov postavitve enakovredne nepremičnine oziroma zgradbe. Dobljeno vrednost se zmanjša za fizično, funkcionalno in ekonomsko zastarelost ter poveča za vrednost zemljišča, na katerem ocenjevani objekt stoji, in za vrednost pomožnih objektov (Torkar, 1999, 88).

Šele ko je Evropska komisija v letu 2002 ugotovila, da pri zakonski ureditvi nepremičnin zaostajamo, so se stvari začele premikati. Po dolgotrajnem usklajevanju je naposled Državni zbor Republike Slovenije (RS) 23. aprila 2003 sprejel zakon o nepremičninskem posredovanju, ki je bil objavljen 9. maja 2003 v Uradnem listu RS št. 42/2003 in je začel veljati 24. maja 2003. S tem zakonom je bilo uradno razveljavljeno administrativno vrednotenje nepremičnin.

Leto 2003 je bilo prelomno za pravno ureditev nepremičnin. Približno pol leta po uveljavitvi stvarnopravnega zakonika je bil sprejet nov zakon o zemljiški knjigi, le slab mesec kasneje pa še stanovanjski zakon. Prišlo je tudi do pravne ureditve urejanja prostora in zakona o graditvi

objektov ter sprejetja sprememb zakona o kmetijskih zemljiščih in do zelo pomembnega novega zakona o nepremičninskem posredovanju. Vlada pa je pripravila tudi predlog zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.

Vrednotenje nepremičnin je v glavnem svobodna kategorija. Kakršno koli vrednotenje, ki je pravno regulirano, je v osnovi prisilno (administrativno) vrednotenje. Izhajajoč iz te teze v strokovni javnosti ločimo dva sistema vrednotenja nepremičnin.

3.1.1 Administrativni sistem vrednotenja nepremičnin

Država za svoje potrebe je in bo predpisala svoje načine ocenjevanja nepremičnin (denacionalizacija, davčni postopki, najemnine itd.). Gre za tako imenovane administrativne metode ocenjevanja, pri katerih zakon ali ustrezen drug akt določa, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine, ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin. Država predpisuje metodo izračuna vrednosti nepremičnine. Administrativno vrednotenje je v osnovi pravna kategorija.

3.1.2 Svobodni (tržni) sistem vrednotenja nepremičnin

Na podlagi analize trga nepremičnin ugotavljamo, kateri faktorji in v kakšni meri vplivajo na vrednost nepremičnin. Metode praviloma niso predpisane, vzpostavljeni so standardi, kot npr. strokovno poenotenje delovanja. Tržno vrednotenje je v osnovi ekonomska kategorija in ne pravna kategorija.

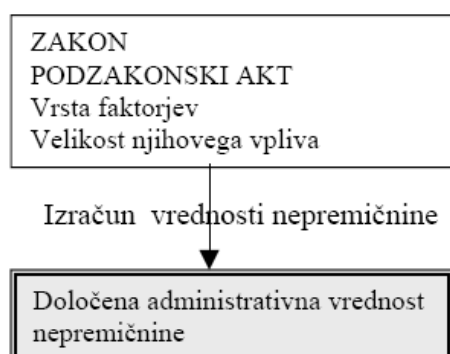
Pri administrativnem vrednotenju nismo potrebovali standardov tako kot pri tržnem, kar izhaja iz definicije administrativnega in tržnega vrednotenja.

Pri administrativnih metodah vrednotenja nepremičnin zakon oziroma podzakonski akt določa, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in kolikšen je njihov vpliv, in sicer ne glede na dogajanje na trgu nepremičnin. V Sloveniji (so) se uporabljajo metode vrednotenja tako na območjih, na katerih promet z nepremičninami še ni prost, kot tudi na območjih, na katerih obstaja prosti promet z nepremičninami.

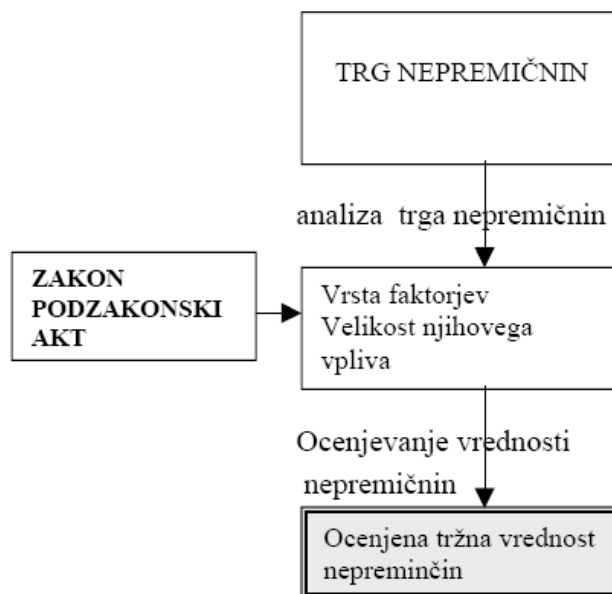
Za tržne metode vrednotenja nepremičnin velja, da šele na podlagi analize trga nepremičnin lahko ugotovimo, kateri faktorji vplivajo na vrednost nepremičnine in v kolikšni meri. Metode vrednotenja niso predpisane, vzpostavljeni pa so standardi kot strokovno poenotenje delovanja. Tržno vrednotenje je v osnovi ekonomska in ne pravna kategorija. Sistem izračuna tržne vrednosti nepremičnin temelji na treh osnovnih pristopih s svojimi metodami za določanje vrednosti nepremičnin, in sicer:

- na stroškovnem pristopu,
- na dohodkovnem pristopu,
- na primerjalnem pristopu.

ADMINISTRATIVNO VREDNOTENJE



TRŽNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN



Slika 1: Razlika med administrativnim in tržnim vrednotenjem (vir: Maruška Šubic Kovač, 1998, 26)

Na področje vrednotenja nepremičnin v Republiki Sloveniji posegajo številni pravni predpisi, ki pa ne opredeljujejo celotnega področja vrednotenja nepremičnin.

Ti pravni predpisi so (Praznik, 2007, 9–15):

- **Zakon o revidiranju** (ZRev-1, Ur. l. RS, št. 11/01) obravnava področje ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme kot strokovno področje, povezano

z revidiranjem. Inštitutu za sprejemanje in objavlanje standardov na področju ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme nalaga pomembne naloge, in sicer določanje strokovnih znanj in izkušenj, potrebnih za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme, odločanje o izdaji in odvzemu dovoljenj za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme ter vodenje registrov pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme.

- **Zakon o gospodarskih družbah** (ZGD-1, Ur. l. RS, št. 42/06) določa primere, pri katerih lahko pride do potrebe po ocenjevanju vrednosti premoženja. Takšno premoženje ima lahko značaj opredmetenega ali neopredmetenega sredstva ali lastniškega kapitala podjetja; če pride do ocenjevanja vrednosti, mora ocenjevalec vrednosti upoštevati določbe ZGD-1 in MSOV.
- **Zakon o javnih financah** (ZJF, Ur. l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 in 110/02) je pomemben za ocenjevanje vrednosti, ker določa vlogo pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti pri ocenjevanju vrednosti stvarnega premoženja v lasti države in občin. S tem v zvezi je pomembna določba člena 80e, ki določa: »Pred prodajo posameznega stvarnega premoženja mora njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin oziroma pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme iz drugega oziroma tretjega odstavka 63. člena ZRev-1«; podrobnosti glede ocenjevanja vrednosti premoženja po ZJF določa Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03).
- **Zakon o urejanju prostora** (ZUreP-1, Ur. l. RS, št. 110/02) je eden tistih zakonov, ki še niso usklajeni s sodobnimi spoznanji na področju ocenjevanja vrednosti, kot jih opredeljujejo MSOV; prav tako tudi ni usklajen z določbami Zakona o sodiščih glede vloge sodnega cenilca.
- **Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin** (ZMVN, Ur. l. RS, št. 50/06) ureja področje množičnega vrednotenja nepremičnin kot podlage zaradi obdavčenja in drugih javnih namenov. 16. člen ZMVN določa, da lahko naloge generalnega vrednotenja opravljajo javni uslužbenci, ki imajo najmanj visoko strokovno izobrazbo in znanje o metodah množičnega vrednotenja nepremičnin; znanje o množičnem vrednotenju nepremičnin je znanje, predpisano za cenilce nepremičnin v skladu s predpisi o

posamičnem ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin (v skladu s *Hierarhijo*) ter dodatno znanje o postopkih in metodah množičnega vrednotenja nepremičnin.

- **Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici** (ZHKO, Ur. l. RS, št. 17/06) določa pogoje za banke, ki želijo izdati hipotekarne in komunalne obveznice. Za področje ocenjevanja vrednosti je pomemben, ker uvaja vrsto netržne vrednosti, to je hipotekarno kreditno vrednost nepremičnine, kot preudarno oceno tržljivosti premoženja v prihodnosti tako, da upošteva dolgoročne trajnostne vidike premoženja, običajne in lokalne razmere na trgu, trenutno uporabo in alternativne primerne uporabe premoženja. Banka lahko pridobi dovoljenje za izdajanje hipotekarnih in komunalnih obveznic, če ima izdelana pravila o vrednotenju nepremičnin ter ima v delovnem razmerju za nedoločen čas in polni delovni čas vsaj enega pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.
- **Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb** (Ur. l. RS, št. 127/04 in 75/05) določa ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb glede na pravilnik predpisanega točkovanja za potrebe določanja neprofitnih najemnin. Točkovanje predstavlja obliko administrativno določenega ocenjevanja vrednosti, ki ni v ničemer zasnovano na določilih standardov ocenjevanja vrednosti.

Slovenski inštitut za revizijo se je po Zakonu o revidiranju (ZRev-1, Ur. l. RS, št. 11/01) leta 2002 vključil v IVSC komite¹ ter prevzel Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in nato še Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 47/04), ki formalnopravno uveljavlja MSOV kot obvezne standarde ocenjevanja vrednosti za pooblašcene ocenjevalce vrednosti nepremičnin.

¹ International Valuation Standards Committee s sedežem v Londonu. Spletna stran: <http://www.ivsc.org>.

3.2 Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti

V skladu z navedenim je Slovenski inštitut za revizijo za svoje potrebe oblikoval hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju Hierarhija), ki je zasnovana tako, da

opredeljuje tri temeljne ravni standardov, označene z arabskimi številkami, v okviru katerih so opredeljene ustrezne ravni, označene s črkami. S temi ravnmi so določene prioritete standardov, tako da se v primeru nasprotja med standardom na prvi ravni in standardom na drugi ravni uporabi standard na prvi ravni, v primeru nasprotja med standardi iste temeljne ravni, pa se uporabijo višje razvrščeni standardi.

Standardi na prvi ravni obsegajo zakonodajo, ki se nanaša na področje ocenjevanja vrednosti. Predvsem se to nanaša na Zakon o revidiranju kot krovni zakon na področju ocenjevanja vrednosti in na zakone ter druge akte, ki jih predpisujejo državni organi in se nanašajo na področje ocenjevanja vrednosti. Zakonom, ki urejajo ocenjevanje vrednosti, takoj sledijo MSOV, ki so na ta način »uzakonjeni« v slovenski stroki ocenjevanja vrednosti kot krovni in obvezni standardi ocenjevanja vrednosti v ožjem pomenu besede. MSOV se sprti spreminjajo in dopolnjujejo, tako da je treba vedno upoštevati tiste, ki so veljavni v času izdelave ocene vrednosti. Trenutno je v veljavi osma izdaja MSOV iz julija leta 2007. Z uveljavitvijo MSOV pa nismo ukinili Slovenskih poslovnofinančnih standardov (SPS), ki tako še vedno veljajo in so uvrščeni v prvo temeljno raven Hierarhije. Kot obvezni standard je s Hierarhijo »uzakonjen« tudi Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti. Uporaba standardov na prvi ravni Hierarhije je za pooblaščenec ocenjevalce vrednosti obvezna. Kljub temu, da so zakonske podlage ocenjevanja vrednosti in MSOV na isti hierarhični ravni, lahko v praksi pride do kolizije med posameznim predpisom in MSOV. V takšnih primerih je treba najprej upoštevati zakonske akte, standarde ocenjevanja vrednosti pa uporabiti tako, da z ustrežno vrsto vrednosti in uporabljenimi metodami zadostimo zakonskim predpisom, pri tem pa razkrijemo vse odmike od standardov ocenjevanja vrednosti, ki jih uporabljeni zakonski akt zahteva.

Na drugi temeljni ravni so predstavljeni standardi, pojasnila strokovnega sveta Inštituta in njihova metodološka gradiva in priročniki. Tako so v veljavi pojasnila strokovnega sveta Inštituta, objavljena v Uradnem listu. Metodološka gradiva in priročniki Inštituta predstavljajo podrobnejše analitične obdelave posameznih področij ocenjevanja vrednosti. Standardi na drugi ravni se izdajajo, da bi ocenjevalcem vrednosti pomagali pri izvajanju višje ležečih standardov v Hierarhiji ali pri širjenju dobrih rešitev. Nimajo veljave obveznih standardov, vendar pa jih je z vidika strokovne skrbnosti ocenjevalca vrednosti smiselno uporabljati.

Tretja temeljna raven obsega domačo in tujo strokovno literaturo ter splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti v tuji praksi, ki jih potrdi strokovni svet Inštituta. Uporabljamo jih za podpiranje in razširjanje ter dodatno osvetljevanje določb višje ležečih standardov v Hierarhiji oziroma kadar ni možno pridobiti zadovoljivih odgovorov ali rešitev na prvi in drugi ravni Hierarhije.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti predstavljajo prvo raven standardov ocenjevanja vrednosti takoj za Zakonom o reviziji.

Ravni standardov vrednosti po Hierarhiji standardov ocenjevanja vrednosti so:

Prva raven

- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 11/01), avtentična razlaga določb Zakona o revidiranju,
- predpisi državnih organov, ki urejajo ocenjevanje vrednosti,
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti,
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (Ur. l. RS, št. 56/01; 6. 7. 2001),
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti (Revizor 5–6/99),
- standardi ocenjevanja vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme, ki jih sprejema strokovni svet Inštituta.

Druga raven

- Pojasnila strokovnega sveta Inštituta:
 - pojasnilo 1 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom – Dajanje mnenj o skladnosti poročil o ocenjevanju vrednosti s Slovenskimi poslovnofinančnimi standardi (Uradni list RS, št. 40/03; 30. 4. 2003),
 - pojasnilo 2 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom – Obvezne priloge k pisnim poročilom o ocenjevanju vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 40/03; 30. 4. 2003),

- pojasnilo 3 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom – Podpis pisnega poročila o ocenjevanju vrednosti (Uradni list RS, št. 40/03; 30. 4. 2003),
- pojasnilo 4 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom – Podrobnejša vsebina pisnega poročila o ocenjevanju vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 40/03; 30. 4. 2003),
- pojasnilo 5 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom – Izvid ocenjevanja vrednosti,
- pojasnilo 6 – Ocenjevanje vrednosti stvarnega premoženja države in občin,
 - metodološka gradiva in priročniki Inštituta,
 - dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, 1. zvezek,
 - strokovne zbirke Slovenskega inštituta za revizijo (za področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin),
 - Bojan Praznik: Priročnik za ocenjevanje vrednosti podjetij, 3. zvezek Strokovne zbirke Slovenskega inštituta za revizijo (za področje ocenjevanja vrednosti podjetij).

Tretja raven

- Domača in tuja strokovna literatura,
- splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti v tuji praksi.

Vir: http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php.

3.3 Ocenjevalec oziroma cenilec vrednosti

V Sloveniji lahko izbiramo med sodnimi cenilci in pooblaščenimi ocenjevalci nepremičnin. Tako se v Republiki Sloveniji pojavljajo cenilci na področju posredovanja pri prometu z nepremičninami ter cenilci za potrebe bank in zavarovalnic.

Cenilec vrednosti je starejši in že uveljavljen naziv, medtem ko je pooblaščen ocenjevalec vrednosti novejši in še precej nepoznan pojem. Gre torej za dva različna pojma, ki sta obrazložena v nadaljevanju.

Sodni cenilci so odgovorni neposredno Ministrstvu za pravosodje, ki jih vodi v skladu z Zakonom o sodiščih. Način imenovanja sodnih cenilcev podrobneje ureja Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih. Eden izmed pomembnejših pogojev za imenovanje so zahtevana strokovna znanja in praktične izkušnje, ki jih mora imeti kandidat. Kandidat mora opraviti tudi poseben preizkus strokovnosti. Sodni cenilci in izvedenci se morajo ves čas izobraževati, sicer izgubijo licenco. Vsak sodni cenilec in izvedenec ima svoj žig in izkaznico, s katero se izkaže. Svoje delo mora opravljati vestno, pri tem pa upoštevati ustrezno zakonodajo. Svoje mnenje mora podati v pisni obliki do roka, ki ga določi sodišče ali stranka, ki pa ne sme biti krajši od 30 dni in ne daljši od 60 dni. Za svoje delo prejme zakonsko določeno plačilo. Sodni cenilci in izvedenci smejo cenitve opravljati le po naročilu sodišča. Opravljajo lahko tudi cenitve nepremičnin države, pokrajin in občin. Ministrstvo za pravosodje jih imenuje za nedoločen čas.

Pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti so osebe, ki so si po določbah 63. člena Zakona o revidiranju (ZRev-1, 11/2001) pridobile dovoljenje Slovenskega inštituta za revizijo za opravljanje nalog ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Slovenski inštitut za revizijo podeljuje licence pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti za dve leti.

Pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti sodelujejo takrat, ko se ocenjujejo nepremičnine, ki so v lasti države ali občin, in pri vseh projektih prevrednotenja nepremičnin v skladu z računovodskimi standardi (Mihajlović, 2004, 24).

Razlike med ocenjevalci in cenilci so naslednje:

- Tako eni kot drugi morajo imeti univerzitetno izobrazbo. Cenilci morajo imeti poleg univerzitetne izobrazbe še ustrezno strokovno znanje ter praktične sposobnosti in izkušnje iz cenilskega dela, medtem ko za pooblaščene ocenjevalce vrednosti Zakon o revidiranju tega ne določa.
- Cenilci prejmejo zakonsko določeno plačilo. Plačilo ocenjevalcev pa ureja Kodeks poklicne etike ocenjevanja vrednosti. Kodeks med drugim določa, da plačilo za delo nikakor ne sme biti pogojeno s samo vrednostjo cenitve in da se o plačilu ne smejo pogajati.

- Ocenitev vrednosti nepremičnin ima argumentacijsko oziroma nezavezujočo naravo in zato ne bi smelo biti formalnih razlik med ustreznostjo pooblaščenih ocenjevalcev in cenilcev.

4 MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI

4.1 Splošno o Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV)

MSOV predstavljajo najboljšo prakso ocenjevanja vrednosti, zasnovano na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti. MSOV dajejo v večji meri ocenjevalcem napotke, kako naj ravnajo v določenih situacijah, v manjši meri pa pojasnjujejo, kako naj ocenjevalec uporablja specifične metode oziroma postopke ocenjevanja in mu tako prepuščajo svobodno izbiro metode oziroma postopkov, ki jih bo uporabil za oceno premoženja v okviru specifičnega namena in izbrane vrste vrednosti.

4.1.1 Zgodovina MSOV

Začetek nastajanja stroke ocenjevanja vrednosti nepremičnin povezujem z letom 1834, ko so v Angliji zakonsko uredili služnostno pravico in pravico prisilnega odkupa zemljišč. Tega leta je bila ustanovljena tudi prva stanovska organizacija v Londonu, ki je imela šest članov. Bila je predhodnica leta 1868 ustanovljenega Kraljevega inštituta pooblaščenih ocenjevalcev (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), ki je še danes ena najpomembnejših institucij na področju ocenjevanja vrednosti in največja tovrstna organizacija na svetu z več kot 50.000 člani, pretežno ocenjevalci vrednosti nepremičnin. RICS je bil vzorec za kasnejše ustanavljanje tovrstnih institucij v ZDA. V tem obdobju so se v Angliji pričela tudi ocenjevanja za davčne potrebe, ki so zahtevala strokovne ocenjevalce vrednosti. Za enega izmed pionirjev na tem področju velja Škot Smellie, ki je leta 1860 postavil standarde za način ocenjevanja vrednosti na podlagi tržnih primerjav (Praznik, 2007, 1). Na poslovnem področju ni bilo vse do zgodnjih dvajsetih let prejšnjega stoletja nobenih aktivnosti, povezanih z ocenjevanjem vrednosti. Leta 1922 pa je bil v okviru Nacionalne zveze nepremičninskih svetov (National Association of Real Estate Boards – NAREB) ustanovljen poseben oddelek ocenjevanja vrednosti. Aktivnost tega oddelka je zamrznila gospodarska kriza vse do leta 1932, ko je 120 članov ustanovilo Ameriški inštitut ocenjevalcev nepremičnin (American Institute of Real Estate Appraisers – AIREA). Po gospodarski krizi se

je tudi na poslovnem področju pojavila večja potreba po ocenjevanju vrednosti nepremičnin, kar je v ZDA leta 1935 privedlo do ustanovitve Združenja ocenjevalcev nepremičnin (Society of Real Estate Appraisers). Leto kasneje je bilo ustanovljeno Ameriško združenje ocenjevalcev (American Society of Appraisers – ASA), ki je sprva združevalo le ocenjevalce vrednosti nepremičnin, danes pa je največja in najpomembnejša institucija, ki združuje ocenjevalce vrednosti vseh vrst (danes ima ASA okoli 6000 članov v več kot 40 državah sveta) (Praznik, 2007, 1).

Sčasoma je prihajalo vedno bolj do spoznanja, da je ocenjevanje vrednosti stroka, ki ima v tržnem gospodarstvu, ki temelji na zasebni lastnini, skupna temeljna izhodišča ne glede na to, za kakšno vrsto premoženja gre. Ta izhodišča temeljijo na poslovnofinančnih zakonitostih, po katerih je vrednost premoženja odvisna od donosa, ki ga zagotavlja njegovemu lastniku oziroma imetniku. Leta 1987 so bili sprejeti prvi standardi ocenjevanja vrednosti za vse discipline. Enotni standardi prakse poklicnih ocenjevalcev (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP), ki jih izdaja Ustanova ocenjevalcev (Appraisal Foundation), so predstavljali tudi temeljno osnovo za standarde ocenjevanja vrednosti v drugih državah, tako tudi za Slovenske poslovnofinančne standarde 1, 2 in 3 (v nadaljevanju SPS), ki se nanašajo na ocenjevanje vrednosti podjetij, nepremičnin ter strojev in opreme (Praznik, 2007, 2). S hitrim gospodarskim razvojem v svetu in vedno večjo globalizacijo so se pojavile tudi potrebe po internacionalizaciji standardov ocenjevanja vrednosti.

Koncem sedemdesetih let prejšnjega stoletja so se pričeli pogovori članov strokovnega sveta RICS s predstavniki ASA in z drugimi ameriškimi organizacijami s področja ocenjevanja vrednosti o zasnovi Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV). Rezultat je bila ustanovitev organa leta 1981 z imenom Svet za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti sredstev (The International Assets Valuation Standards Committee – TIAVSC), ki se je sprva ukvarjal le s problematiko ocenjevanja vrednosti nepremičnin, kasneje pa je svojo aktivnost razširil tudi na ocenjevanje vrednosti drugih vrst premoženja in se leta 1994 preimenoval v Svet za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Committee – IVSC) (Praznik, 2007, 2). Le-ta je do danes izdal že osem izdaj MSOV, zadnjo, sedaj veljavno, julija leta 2007. MSOV so standardi, ki obsegajo vse discipline ocenjevanja vrednosti, njihova posebnost pa je, da predstavljajo tudi

vezni člen z računovodskimi standardi, ki v zadnjem času vpeljujejo inštitut poštene vrednosti, ki zahteva ocenjevanje tržnih vrednosti sredstev kot podlago za njihovo ovrednotenje v poslovnih knjigah.

V vseh državah članicah Sveta za MSOV velja, da zahteva ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic posebno izobraževanje, usposabljanje in izkušnje. Tako kot pojav strokovnih institucij ocenjevanja vrednosti na nacionalni ravni potrjuje potrebo trga po pristojnih in visoko etičnih ocenjevalcih vrednosti v vsaki državi, pa globalizacija premoženjskih trgov in ustanovitev Sveta za MSOV izražata potrebo trga, da ocenjevalci vrednosti uporabljajo po vsem svetu usklajene metode.

Leta 2001 je bil sprejet Zakon o revidiranju (ZRev-1, Ur. l. RS, št. 11/01), ki je dal področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin novo podlago za delovanje in javna pooblastila. Vsi preizkušeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin, ki so bili na dan uveljavitve tega zakona vpisani v register Inštituta za revizijo, so pridobili dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Na podlagi ZRev-1 so bili v Uradnem listu objavljeni Slovenski poslovnofinančni standardi. Inštitut za revizijo (v nadaljevanju Inštitut) je dobil pravnoformalne pristojnosti na področju standardizacije, izobraževanja, podeljevanja dovoljenj in nadzora dela pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Na letni skupščini IVSC v Bruslju 18. septembra 2002 je bila Slovenija preko Inštituta kot svojega predstavnika sprejeta v polnopravno članstvo IVSC. S tem se je pridružila državam, ki uveljavljajo MSOV v praksi ocenjevanja vrednosti in si tako zagotovila temelje za doseganje višje strokovne ravni na tem področju. Inštitut je sprejel in izdal nove standarde ocenjevanja vrednosti z aktom Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 47/04), ki formalnopravno uveljavlja MSOV kot obvezne standarde ocenjevanja vrednosti za pooblaščenec ocenjevalce vrednosti nepremičnin.

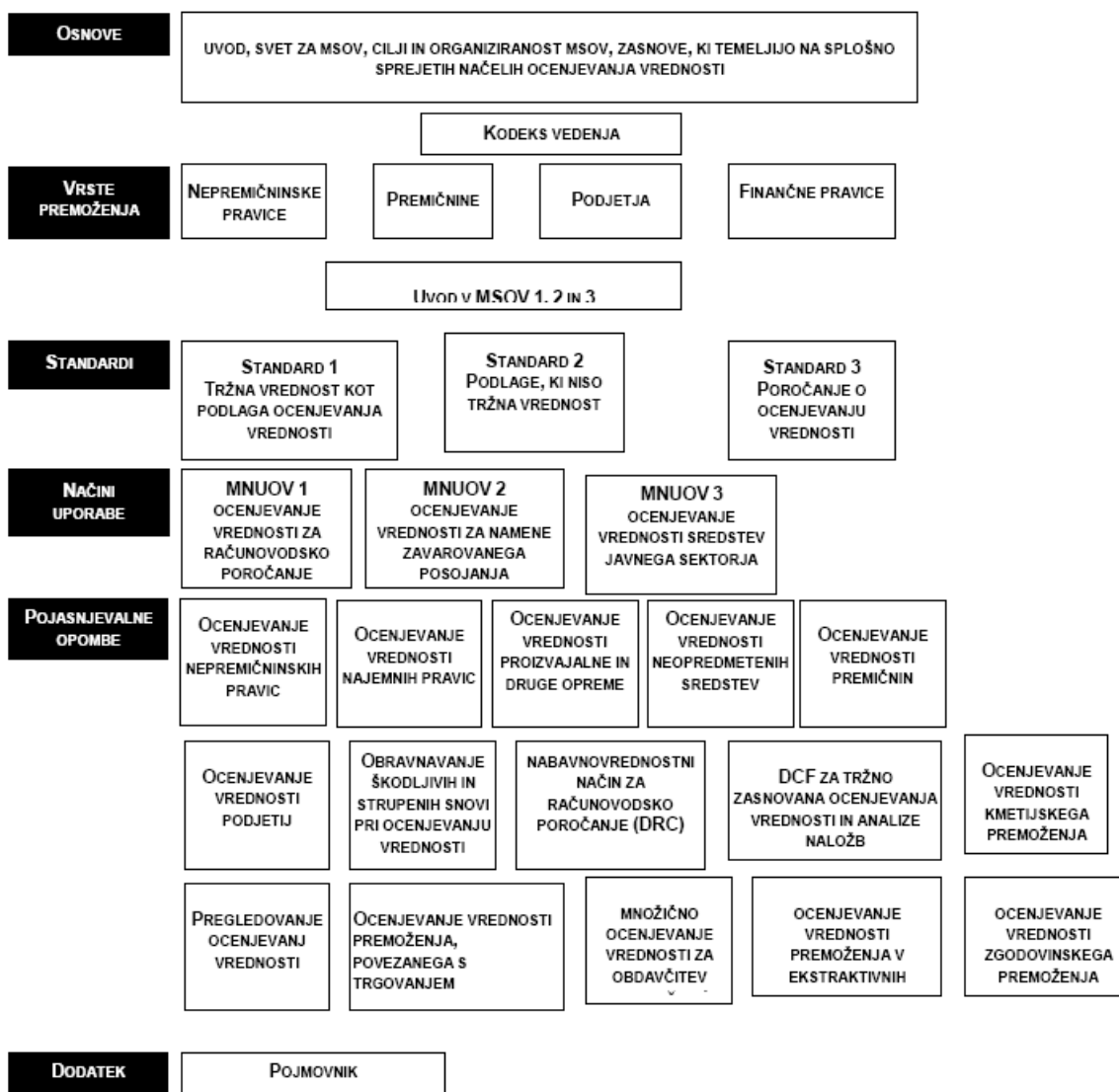
4.1.2 Organiziranost MSOV

MSOV so organizirani tako, da vsebujejo naslednja ključna poglavja in podpoglavja:

- Uvod podaja kratek zgodovinski pregled MSOV, organiziranost IVSC in strukturiranost MSOV.

- Uvod v standarde uvršča ocenjevanja vrednosti v dve kategoriji: tista, ki so pripravljena na osnovi tržne vrednosti, in tista, pripravljena na osnovah, ki niso tržne vrednosti.
- Splošne zasnove in načela ocenjevanja vrednosti obravnavajo osnovne pravne, gospodarske in konceptualne okvire ter načela, na katerih temelji stroka ocenjevanja vrednosti in njeni standardi.
- Kodeks vedenja obravnava etična načela in zahteve glede pristojnosti in kvalifikacij ocenjevalcev.
- Vrste premoženja po MSOV so:
 - nepremičninske pravice,
 - premičnine,
 - podjetja in
 - finančne pravice.
- Standardi; standarda 1 in 2 obravnavata tržno vrednost in osnove ocenjevanja, ki niso tržne vrednosti. Standard 3 obravnava poročanje o ocenjevanju vrednosti.
- Uporabe; uporaba 1 obravnava ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje, uporaba 2 pa ocenjevanje vrednosti, povezano z dajanjem posojil.
- Pojasnjevalne opombe dajejo napotke pri posebnih zadevah ocenjevanja vrednosti. Dopolnjujejo in razširjajo standarde in uporabe na naslednjih področjih:
 - ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic,
 - ocenjevanje vrednosti najemnih pravic,
 - ocenjevanje vrednosti proizvodne in druge opreme,
 - ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev,
 - ocenjevanje vrednosti premičnin,
 - ocenjevanje vrednosti podjetij,
 - obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti,
 - nabavnovrednostni način ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje,
 - metoda diskontiranega denarnega toka pri ocenjevanju tržnih in netržnih vrednosti,
 - ocenjevanje vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu,
 - pregledovanje ocenjevanj vrednosti,
 - ocenjevanje vrednosti premoženja s posebnim trgovalnim namenom,

- množično ocenjevanje za obdavčitev premoženja,
 - ocenjevanje vrednosti premoženja v ekstraktivnih panogah.
- »Bela listina« obravnava nekatere posebne vidike ocenjevanja vrednosti na porajajočih se trgih.
- Pojmovnik vključuje ključne pojme ocenjevanja vrednosti in njihove definicije.



Slika 2: Organiziranost mednarodnih standardov (vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2007, 17)

4.2 Vsebina MSOV

MSOV so strukturirani tako, da sicer vsebujejo posamezne standarde in pojasnjevalne opombe kot ločena poglavja, vendar je vsako od teh poglavij sestavni del celote. Zato je treba MSOV obravnavati kot celoto in ne kot skupek posameznih delov ter jih tudi brati in izvajati v praksi kot celoto. Vsako ocenjevanje vrednosti, ki temelji na MSOV, mora ustrezati vsem njihovim delom.

4.2.1 Vrste premoženja

MSOV obravnavajo naslednje vrste premoženja:

- nepremičninske pravice,
- premičnine,
- podjetja in
- finančne pravice.

Nepremičninska pravica je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

Kombinacijo vseh pravic, povezanih z lastništvom nepremičninskih pravic, imenujemo sveženj pravic. Te pravice vključujejo pravico do uporabe, zasedbe, vpisa, prodaje, najema, zapustitve (v oporoki), izročitve ali do izbire uveljavljanja katere koli ali nobene od zgoraj navedenih pravic.

Kadar govorimo o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, se ocenjuje po MSOV lastništvo nepremičnine in ne nepremičnina kot fizična enota. Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic se opravlja iz številnih razlogov, ki vključujejo kategorije, kot so računovodsko poročanje, transakcije, povezane s prenosi lastništva, posojila in hipoteke, ki jih je treba

zavarovati s premoženjem, pravni spori, davčne zadeve ter svetovanje ali odločanje o naložbah. Najpogosteje ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic in to v primerih:

- ocenjevanja vrednosti nepremičnin kot dolgoročnih sredstev, pripravljena za računovodske izkaze in z njimi povezane obračune, da bi prikazali podlage za določanje njihovih poštenih vrednosti;
- ocenjevanja vrednosti kot pomoč za potencialnega kupca pri določanju ponudbe, kot pomoč potencialnemu prodajalcu pri ugotavljanju sprejemljive ponudbene cene ali pa kot pomoč obema strankama pri določanju prodajne cene za predlagano transakcijo;
- ocenjevanja vrednosti za določanje osnove za reorganizacijo ali združitev lastništva različnih vrst premoženja;
- ocenjevanja vrednosti, zahtevana za oceno vrednosti poroštvenega premoženja, ponujena za predlagano hipotekarno posojilo ali za določanje osnove za zavarovanje ali poroštvo posojila, kritega s premoženjem;
- ocenjevanja vrednosti, opravljena pri prisilnem prevzemu (pravica prisilnega odkupa/razlastitveni postopki), pravnih sporih ali arbitraži, ki vključuje spore o pogodbah in delnih upravičenjih ter poravnave škod kot posledic okoljskih nesreč ali kršitev.

Pri vsakem ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic je treba določiti ustrezne značilnosti premoženja, ki vključujejo:

- lokacijo, fizični in pravni opis, gospodarske lastnosti ali lastnosti ustvarjanja donosov;
- nepremičninske pravice (svobodno lastništvo, popolno lastnino zemljišča, danega v najem, najemno pravico, podnajemno pravico), ki jih je treba oceniti;
- vse premičnine, najemnikovo opremo ali neopredmetena sredstva, ki ne spadajo med nepremičninske pravice, vendar so vključena v ocenjevanje vrednosti;
- vse poznane služnosti, omejitve, obremenitve, najeme, zaveze, davčne obremenitve.

Na ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic lahko vplivajo posebne okoliščine, kot so:

- zahteva za proučitev združitve posestev (vrednost povezav) ali ločevanje pravic do premoženja (vrednost sestavin);
- vplivi možnih sprememb namembnosti in razvoja infrastrukture, na primer širitev sistemov javnih podjetij ali dostopnih koridorjev;

- depresivni trgi, za katere so značilni šibko povpraševanje, kopičenje zalog in redke prodajne transakcije, pri katerih bi bilo težko podpreti ocene tržne vrednosti na podlagi tekočih ali preteklih dokazov. V takih okoliščinah se pozornost udeležencev na trgu lahko preusmeri na druge pokazatelje vrednosti ali kakovosti premoženja.

Obstajajo trije načini ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic:

- način primerljivih prodaj,
- način kapitalizacije donosa in
- nabavnovrednostni način.

Ocenjevalec vrednosti bo običajno uskladil rezultate, ki izhajajo iz dveh ali več naštetih načinov. Premičnine se nanašajo na lastništvo pravice do predmetov, ki niso nepremičnine. Ti predmeti so lahko opredmeteni, kot so premične stvari, ali neopredmeteni, kot je dolg ali patent. Opredmetene premičnine predstavljajo pravice do predmetov, ki niso trajno pritrjeni na nepremičnino, in za katere je splošno značilna njihova premakljivost.

Primeri premičnin vključujejo pravice do:

- prepoznavnih, prenosnih in opredmetenih predmetov, ki so na splošno poimenovani kot osebni, npr. pohištvo, zbirke in naprave;
- kratkoročnih sredstev podjetja, trgovinskih popisov premoženja in zalog;
- pritiklin, imenovanih tudi najemnikova oprema (notranja oprema in inštalacije);
- do posebnih, nestalnih zgradb, strojev in opreme (proizvajalna oprema in stroji).

MSOV v okviru premičnin obravnavajo tudi:

- čisti obratni kapital in vrednostnice ali čista kratkoročna sredstva, ki jih opredeljujejo kot vsoto likvidnih sredstev, zmanjšanih za kratkoročne obveznosti;
- neopredmetena sredstva kot pravice do neopredmetenih enot, ki vključujejo pravico do povračila dolgov in pravico do dobička iz ideje.

Ocenjevanja vrednosti premičnin so lahko sestavni del večjih nalog, kot je npr. ocenjevanje vrednosti podjetja. Premičnine se ocenjujejo v skladu s tržno vrednostjo, vrednostjo ostanka ali vrednostjo ob prisilni prodaji. Pri ocenjevanju vrednosti poslovnih sredstev mora ocenjevalec vrednosti upoštevati dejstvo, ali je treba taka sredstva oceniti kot del delujočega

podjetja ali kot ločena sredstva. Tudi pri ocenjevanju vrednosti premičnin uporabljamo tri načine, omenjene pri nepremičninskih pravicah. Pri nekaterih nalogah bo moral ocenjevalec vrednosti določiti stopnjo fizične obrabe, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja, ki prizadeva premičninske predmete. Taka določitev bo upoštevala tudi preostalo dobo gospodarne uporabe zgradbe, s katero je povezana premičnina.

Podjetje je trgovska, industrijska, storitvena ali naložbena enota, ki opravlja gospodarsko dejavnost. Podjetja so običajno dobičkonosne enote, ki poslujejo zato, da strankam priskrbijo proizvode ali storitve. Z zasnovo podjetja sta tesno povezana pojma gospodarska družba, tj. podjetje, ki opravlja gospodarsko dejavnost z izdelovanjem, prodajo ali trgovanjem s proizvodi ali storitvami, in delujoče podjetje, tj. enota, za katero je značilno, da bo nadaljevala poslovanje v predvidljivi prihodnosti, brez namena ali potrebe po likvidaciji ali pomembni okrnitvi obsega poslovanja.

Razlogi za ocenjevanje vrednosti podjetij so lahko:

- nakup in prodaja posameznega podjetja, poslovna združitev ali ocena vrednosti delniškega kapitala družbe v lasti delničarjev podjetja;
- ocenitev vrednosti podjetij kot osnova razporeditve in izražanja vrednosti pri uporabi pri različnih sredstvih podjetja;
- ocenitev vrednosti podjetij kot osnova za oceno višine zastaranja posebnih osnovnih sredstev podjetja.

Pri ocenjevanju vrednosti podjetja mora ocenjevalec vrednosti jasno določiti podjetje (na primer proizvajalno-storitvena družba, holdinška družba, specializirano trgovsko podjetje), lastniški delež v podjetju ali vrednostne papirje (npr. delnice zaprte (delniške) ali javne družbe in deleže v investicijskih družbah), ki se ocenjujejo. Lastniški delež je lahko nerazdeljen, razdeljen med delničarje in/ali vključuje večinski in manjšinski delež. Za ocenjevanje vrednosti podjetja se uporabljajo trije načini, in sicer:

- način tržnih primerjav,
- način kapitalizacije donosa in
- na sredstvih zasnovan način.

Ocenjevalci vrednosti običajno usklajujejo indikacije, ki izhajajo iz dveh ali več načinov in povezanih metod.

Finančne pravice v premoženju izvirajo iz pravne delitve lastniških pravic v podjetjih in nepremičninskih pravicah (npr. osebne družbe, konzorciji, kapitalske družbe, sonajemništva, skupni podvigi), iz pogodbene podelitve opcijske pravice do nakupa ali prodaje premoženja (npr. nepremičnina, delnice ali drugi finančni instrumenti) po navedeni ceni v določenem obdobju ali iz ustvarjanja naložbenih instrumentov, zavarovanih z vloženi nepremičninskimi sredstvi.

MSOV obravnavajo kot finančne pravice naslednje kategorije:

- osebne družbe, kot so družbe z neomejeno odgovornostjo in komanditne družbe;
- konzorciji in skupni podvigi;
- opcije;
- naložbe v nepremičnine prek lastništva vrednostnic ali instrumentov za zavarovanje tako dolga kot lastniškega kapitala (sekuritizirani naložbeni instrumenti).

Finančne pravice so neopredmetena sredstva in lahko vključujejo:

- pravice, neločljivo povezane z lastništvom podjetja ali premoženja, namenjenega uporabi, zasedbi, prodaji, najemu ali upravljanju;
- pravice, določene v pogodbi, ki podeljuje opcijo do nakupa, ali najem, ki vsebuje nakupno opcijo, torej, ali jo bomo izkoristili ali ne;
- pravice, povezane z izdanim vrednostnim papirjem (ali ga bomo zadržali ali prodali).

MSOV opredeljujejo opcijo kot sporazum, ki dopušča možnost ponudbe za nakup, prodajo ali najem premoženja za določeno obdobje in po navedeni ceni. Opcija ustvarja pogodbeno pravico, katere izvedba je na splošno odvisna od izpolnitve določenih pogojev. In končno si imetnik lahko izbere uporabo te opcije ali pa ne. V tem smislu se opcija razlikuje od pogodbe za nakup ali prodajo premoženja. Nakupne opcije so lahko vpisane tudi v najeme, pogosto pa vsebujejo določilo, da se nekateri deli vseh plačanih najemnin pripišejo k nakupni ceni. Vrednost skupka vseh različnih finančnih pravic v premoženju je lahko višja ali nižja od vsote posameznih pravic v tem premoženju. Vrednost 100-odstotnega lastniškega deleža v podjetju, ki ustvarja donose, bo verjetno presegel skupno vrednost manjšinskih deležev v premoženju. Pri nalogah, ki vključujejo finančne pravice, mora ocenjevalec vrednosti jasno in natančno določiti lastniški delež, ki se ocenjuje, in sicer večinski ali manjšinski lastniški delež v podjetju ali premoženju, pogodbeno pravico ali večinski ali manjšinski lastniški delež v

sekuritizirani nepremičninski naložbi. Ocenjevalec vrednosti mora pregledati pogodbene dogovore med strankami ali pogodbo o ustanovitvi (statut podjetja), da preveri odstotni delež ali vložek, ki ga predstavlja finančna pravica do premoženja.

Za ocenjevanje vrednosti premoženja v lastništvu družb so primerni vsi trije načini, omenjeni pri ocenjevanju vrednosti podjetij.

4.2.2 Vrste vrednosti

V nadaljevanju navajam terminologijo po slovenskem prevodu MSOV.

MSOV razvrščajo vrednosti v dve skupini:

- tržno vrednost, ki jo obravnava MSOV 1,
- netržne vrednosti, ki jih obravnava MSOV 2.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Tržna vrednost se pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov. Čeprav večina strokovnih ocenjevanj vrednosti, še posebej ocenjevanja vrednosti sredstev za računovodsko poročanje, obravnava tržno vrednost, obstajajo okoliščine, ki zahtevajo podlage, ki niso tržne vrednosti. Bistvenega pomena je, da ocenjevalec vrednosti in uporabniki ocenitev vrednosti jasno razumejo razliko med ocenjevanji vrednosti, ki temeljijo na tržni in netržni vrednosti, in med učinki (če do njih pride), ki jih imajo razlike med temi zasnovami na uporabnost ocenjevanja vrednosti. MSOV med vrednosti, ki niso tržne, uvrščajo naslednje:

- Vrednost pri uporabi je vrednost, ki jo ima določeno premoženje pri določenem načinu uporabe za določenega uporabnika in zato ni povezana s trgom. Ta vrsta vrednosti je osredotočena na vrednost, ki jo to določeno premoženje prispeva k enoti, katere del je, ne da bi upoštevali najgospodarnejšo uporabo ali denarni znesek, ki bi ga ob prodaji lahko iztržili. Računovodska opredelitev vrednosti pri uporabi je sedanja vrednost

ocenjenih prihodnjih denarnih tokov, za katere se pričakuje, da se bodo pojavili pri nadaljnji uporabi sredstva in iz njegove odtujitve ob koncu njegove dobe koristnosti. V nasprotju z vrednostjo pri uporabi je vrednost v menjavi tista, ki jo prizna trg, na katerem pride hipotetično ali namišljeno do menjave lastništva sredstva, in na kateri temelji tržna vrednost. Le po naključju bi bila vrednost pri uporabi enaka tržni vrednosti. Vrednost pri uporabi nekega premoženja bi bila najverjetneje višja od tržne vrednosti, če bi poslujoče podjetje premoženje lahko uporabilo koristneje in dobičkonosneje kot običajni proizvajalec enakega proizvoda ali storitve. Po drugi strani pa bi bila vrednost pri uporabi lahko nižja od tržne vrednosti, kadar podjetje ne bi izkoristilo maksimalne zmogljivosti in učinkovitosti sredstva. Vrednost pri uporabi bi bila lahko tudi višja od tržne vrednosti, če bi imelo podjetje v lasti posebne proizvodjalne pravice, izredne pogodbe, edinstvene patente in licence, določeno strokovno znanje, posebno dobro ime in druga neopredmetena sredstva, ki ne bi bila prenosljiva na drugega lastnika.

- Vrednost za naložbenika je vrednost premoženja za določenega naložbenika ali skupino naložbenikov za določene naložbene cilje. Ta subjektivna zasnova povezuje določeno premoženje z določenim naložbenikom, skupino naložbenikov ali enoto z določljivimi naložbenimi cilji in/ali sodili. Vrednost za naložbenika premoženjskega sredstva je lahko višja ali nižja od tržne vrednosti premoženjskega sredstva, vendar pa lahko tržna vrednost izraža številne posamezne ocene vrednosti za naložbenika določenega premoženjskega sredstva.
- Vrednost delujočega podjetja je vrednost podjetja kot celote. Zasnova vključuje ocenjevanje vrednosti stalno poslujočega podjetja, v okviru katerega je možno vrednost delujočega podjetja razdeliti in razporediti na sestavne dele, ki prispevajo k celoti, vendar nobeden od njih sam zase ne predstavlja podlage za tržno vrednost, pač pa temelji na njihovi vrednosti pri uporabi. Zasnova delujočega podjetja se torej nanaša samo na premoženje, ki je sestavni del podjetja ali enote.
- Zavarovana vrednost je vrednost premoženja, določena v opredelitvah, ki jih vsebuje zavarovalna pogodba ali polica.
- Ocenjena, odmerjena ali obdavčljiva vrednost je vrednost, ki temelji na opredelitvah, ki jih vsebujejo merodajni zakoni, povezani z ocenjevanjem, odmerjanjem in/ali obdavčenjem premoženja. Čeprav nekatere sodne oblasti lahko navajajo tržno vrednost

kot ocenjevalno podlago, pa lahko metode, uporabljene za oceno vrednosti, dajejo rezultate, ki se razlikujejo od tržne vrednosti, kakor je opredeljena v MSOV 1. Ocenjene, odmerjene ali obdavčljive vrednosti torej ne moremo pojmovati tako, da bi bila enaka tržni vrednosti, opredeljeni v MSOV 1, razen, če je izrecno drugače navedeno.

- Vrednost ostanka je vrednost premoženja, ki izključuje zemljišče, ki bi bilo brez posebnih popravil ali adaptacij prodano za material, ki ga vsebuje, in ne zaradi neprekinjene uporabe. K tej vrednosti lahko dodamo kosmate ali čiste stroške odtujitve in je tako kasneje lahko enaka čisti iztržljivi vrednosti, kot jo poznajo računovodski standardi, npr. pri zalogah. Vrednost ostanka ne pomeni, da premoženje nima nobene dobe koristnosti ali uporabnosti. Premoženje, ki je prodano po vrednosti ostanka, je možno obnoviti, spremeniti za podoben ali različen način uporabe ali pa ga je možno uporabiti za rezervne dele za druge vrste premoženja, ki se še vedno uporabljajo. Druga skrajnost vrednosti ostanka pa lahko predstavlja vrednost odpadka ali vrednost za reciklažo.
- Likvidacijska vrednost ali vrednost pri prisilni prodaji je znesek, ki ga lahko razumno prejmemo za prodajo premoženja v določenem časovnem obdobju, ki je prekratko, da bi izpolnjevalo časovno obdobje trženja, ki ga zahteva opredelitev tržne vrednosti. V nekaterih državah lahko vrednost pri prisilni prodaji vključuje tudi nevoljnega prodajalca in kupca ali kupce, ki kupujejo dobro obveščeni o slabostih prodajalca. Zaradi narave in obsega subjektivnih in domnevnih predpostavk, ki jih je treba pripraviti pri oblikovanju takega mnenja, predvidevanja ocenjevalca vrednosti na splošno niso enostavna.
- Posebna vrednost je pojem, povezan z neobičajno sestavino vrednosti, ki presega tržno vrednost. Posebna vrednost se na primer lahko pojavi zaradi fizične, funkcionalne ali gospodarske povezave premoženja z nekim drugim premoženjem, kot je sosednje premoženje. Gre za prirastek vrednosti, ki bi bil primeren za določenega lastnika ali uporabnika ali predvidenega lastnika ali uporabnika premoženja, ne pa za trg nasploh; torej je posebna vrednost primerna samo za kupca s posebnim namenom. Vrednost povezav, prirastek vrednosti zaradi združitve dveh ali več upravičenj do premoženja, predstavlja svojstven primer posebne vrednosti. Posebna vrednost je lahko povezana s sestavinami vrednosti delujočega podjetja in z naložbeno vrednostjo. Ocenjevalec

vrednosti mora zagotoviti, da se sodila, uporabljena za ocenjevanje vrednosti takih vrst premoženja, razlikujejo od tistih, ki se uporabljajo za oceno tržne vrednosti, tako da razjasni vse posebne predpostavke, ki jih je upošteval.

- Hipotekarna kreditna vrednost je vrednost premoženja, kot ga oceni ocenjevalec vrednosti s previdno oceno prihodnje prodajljivosti premoženja, ob upoštevanju dolgoročnih trajnostnih vidikov premoženja, običajnih in lokalnih tržnih pogojev ter sedanje uporabe in alternativne ustrezne uporabe premoženja. Pri oceni hipotekarne posojilne vrednosti ne smemo upoštevati špekulativnih sestavin. Hipotekarna posojilna vrednost mora biti dokumentirana na razumljiv in jasen način.

4.2.3 Poročanje o ocenjevanju vrednosti

Poročanje o ocenjevanju vrednosti obravnava MSOV 3. Ocenjevalec vrednosti sporoča o ocenjevanju vrednosti v obliki poročila ocenjevanja vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti navaja sklep o vrednosti. Vsebuje ime ocenjevalca vrednosti in datum ocenjevanja vrednosti. Identificira premoženje in premoženjske pravice, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, podlage ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti. Razkriva vse temeljne predpostavke in omejitvene pogoje, določa datuma ocenjevanja in poročanja, opisuje obseg pregleda, sklicuje se na uporabnost teh standardov in potrebnih razkritij ter vsebuje podpis ocenjevalca vrednosti.

MSOV 3 opredeljuje poročilo o ocenjevanju vrednosti kot dokument, ki beleži navodila za nalogo, podlago in namen ocenjevanja vrednosti in rezultate analize, ki je vodila do mnenja o vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti lahko pojasnjuje tudi analitične procese, uporabljene pri izvedbi ocenjevanja vrednosti, in predstavi smiselne informacije, uporabljene pri analizi. Poročilo o ocenjevanju vrednosti je lahko ustno ali pisno. Vrsta, vsebina in dolžina poročila se lahko spreminjajo glede na nameravano uporabo, zakonske zahteve, vrsto premoženja in naravo ter zapletenost naloge.

Vsako poročilo o ocenjevanju vrednosti mora:

- jasno in natančno določati sklepe ocenjevanja vrednosti na način, ki ni zavajajoč;

- identificirati naročnika, nameravani način uporabe ocenjevanja vrednosti in ustrezne podatke:
 - datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti,
 - datum poročila in
 - datum pregleda;
- določiti podlago ocenjevanja vrednosti, vključno z vrsto in opredelitvijo vrednosti; o tržni vrednosti in netržni vrednosti je treba poročati ločeno, ko se kateri koli sestavni del ocenjuje na podlagi, ki ni tržna vrednost;
- identificirati in opisati:
 - premoženjske pravice ali upravičenja, katerih vrednost je treba oceniti,
 - fizične in pravne značilnosti premoženja ter
 - skupine premoženja, vključene v ocenjevanje vrednosti, ki ne sodijo v primarno skupino premoženja;
- opisati obseg dela, uporabljenega za razvoj ocenjevanja vrednosti;
- podrobno določiti vse predpostavke in omejitvene pogoje, ki so možni pri sklepanju vrednosti;
- identificirati posebne, neobičajne ali izredne predpostavke in upoštevati možnost, da se taki pogoji tudi pojavijo;
- vključiti opis informacij in pregledanih podatkov, opravljenih tržnih analiz, načinov ocenjevanja vrednosti in postopkov, ki so sledili, ter utemeljitev, ki podpira analize, mnenja in sklepe v poročilu;
- vsebovati člen, ki izrecno prepoveduje objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti;
- vključevati izjavo o skladnosti, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV, razkriti vsak odklon od posebnih zahtev MSOV in vsebovati pojasnilo za tak odklon v skladu s kodeksom vedenja v sklopu MSOV, ki potrjuje, da:
 - so v poročilu prikazane navedbe dejstev v dobri veri ocenjevalca vrednosti pravilne;
 - so analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v tem poročilu;

- ocenjevalec vrednosti nima (če jih ima, določenih) interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila;
- plačilo ocenjevalca vrednosti ni vezano na noben vidik poročila;
- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in standardi izvedbe;
- je ocenjevalec vrednosti izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- ima ocenjevalec vrednosti izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjuje;
- je ocenjevalec vrednosti (ali ni) osebno pregledal premoženje in nihče, razen imenovanih v poročilu, ni dajal strokovne pomoči pri pripravi poročila;
- vključuje ime, strokovne kvalifikacije in podpis ocenjevalca vrednosti.

Če se poročila o ocenjevanju vrednosti pošiljajo elektronsko, mora ocenjevalec vrednosti izvesti potrebne ukrepe za zavarovanje neokrnjenosti podatkov/besedila v poročilu in zagotoviti, da se pri prenosu ne bodo pojavile napake. Programska oprema naj bi poskrbela za varnost prenosa.

Za vsa poročila o ocenjevanju vrednosti je treba shraniti ustrezno dokumentacijo v delovni datoteki, ki podpira rezultate in sklepe ocenjevanja vrednosti, čas arhiviranja pa ne sme biti krajši od petih let po dokončanju poročila.

Če ocenjevalec vrednosti ni vključen v nalogo ocenjevanja vrednosti kot ocenjevalec vrednosti, na primer kot neodvisni ali nepristranski zastopnik, kot svetovalec podjetju ali kot posredovalec, mora ocenjevalec vrednosti razkriti posebno vlogo, ki jo prevzame pri vsaki nalogi.

Če ocenjevalca vrednosti prosimo, da opravi nalogo, ki odstopa od zahtev MSOV 3 ali je manj zahtevna ali se razlikuje od dela, ki je običajno opravljeno v skladu z MSOV in s kodeksom vedenja v sklopu MSOV, lahko ocenjevalec vrednosti sprejme in opravi takšne storitve le, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- ocenjevalec vrednosti zagotovi, da navodila ne bodo zavajala nameravanih uporabnikov;
- ocenjevalec vrednosti zagotovi, da ocenjevanje vrednosti ni tako omejeno, da rezultati ne bi bili več zanesljivi in verodostojni za nameravani namen in uporabo ocenjevanja vrednosti;
- ocenjevalec vrednosti obvesti naročnika, da navodila za nalogo vsebujejo odklon od standardov, kar mora biti v celoti razkrito v poročilu o ocenjevanju vrednosti.

4.2.4 Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje

Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje obravnava Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti (MNUOV) 1. Cilj MNUOV 1 je pojasnjevanje načel, ki se uporabljajo pri ocenjevanjih vrednosti, pripravljenih za uporabo v računovodskih izkazih in v povezanih računovodskih evidencah podjetij. Ocenjevalci vrednosti, ki opravljajo takšna ocenjevanja vrednosti, bi morali razumeti računovodske zasnove in načela, ki izhajajo iz ustreznih računovodskih standardov.

Pri ocenjevanju vrednosti za računovodsko poročanje morajo ocenjevalci vrednosti upoštevati:

- od poslovodstev podjetja morajo pridobiti seznam sredstev, katerih vrednost je treba oceniti, jih identificirati in ustrezno razporediti;
- razvrstitev sredstev določa, kateri računovodski standardi so primerni;
- od ocenjevalcev vrednosti se lahko zahteva, da razporedijo vrednost med različne sestavine sredstva, da svetujejo glede preostale vrednosti ali da svetujejo glede prihodnje dobe koristnosti sredstva;
- če ima lastniško zasedena nepremičnina možnost alternativne uporabe, zaradi česar bi bila vrednost izločenega sredstva iz podjetja višja od njegove vrednosti, če bi bilo del denar ustvarjajoče enote, mora ocenjevalec vrednosti poročati o tržni vrednosti takšne alternativne uporabe; prav tako mora izjaviti, da vrednost alternativne uporabe ne upošteva posledic zaprtja podjetja ali prekinitve poslovanja in stroškov, ki bi nastali pri alternativni uporabi, in da mora podjetje to upoštevati, ko se odloča o ustreznem znesku, ki ga sprejme kot pošteno vrednost;

- ocenjevanje vrednosti specialnega premoženja zahteva uporabo na donosu zasnovanega načina ali načina zmanjšane nadomestitvene vrednosti; izbira načina ni odvisna od vrste sredstva, pač pa od razpoložljivosti tržnih dokazov;
- od ocenjevalcev vrednosti se lahko zahteva, da svetujejo glede poštene vrednosti sredstva ob sklenitvi najema, da bi najemnik sredstvo pravilno obračunal;
- zbirka ali skupina vrst premoženja v lasti enega lastnika in pod skupnim upravljanjem se obravnava kot portfelj, katerega tržna vrednost lahko presega vsoto tržne vrednosti vsakega posameznega sredstva ali bi bila lahko nižja od nje; o takem primeru je treba posebej poročati; možnost oslabitve vrednosti in ustrezno obravnavo nadomestljive vrednosti.

4.2.5 Ocenjevanje vrednosti za namene posojanja

Ocenjevanje vrednosti za namene posojanja obravnava MNUOV 2, katerega cilj je dajanje napotkov ocenjevalcem vrednosti, ki pripravljajo ocenitve vrednosti za zavarovanje posojil, hipotek in obveznic.

MNUOV je v prenavljanju, zato ga ne bom podrobneje obravnaval.

4.2.6 Pojasnjevalne opombe

Za ocenjevalce vrednosti podjetij so pomembne predvsem naslednje pojasnjevalne opombe (PO):

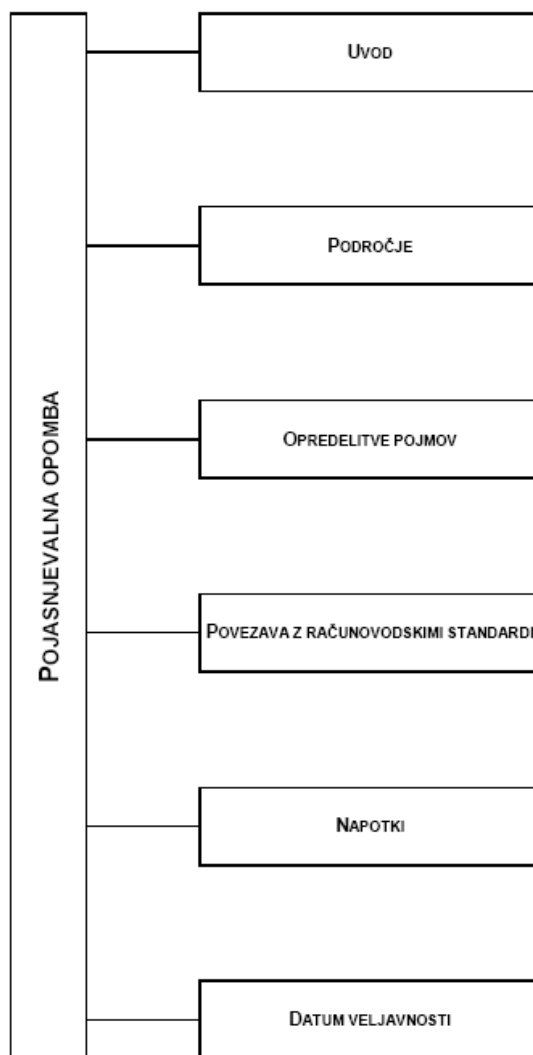
- PO 4 Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev,
- PO 6 Ocenjevanje vrednosti podjetij,
- PO 7 Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti,
- PO 9 Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno in netržno zasnovano ocenjevanje vrednosti,
- PO 12 Ocenjevanje vrednosti premoženja s posebnim trgovalnim namenom,
- PO 14 Ocenjevanje vrednosti premoženja v ekstraktivnih dejavnostih.

Za ocenjevalce vrednosti nepremičnin so pomembne predvsem naslednje PO:

- PO 1 Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic,
- PO 2 Ocenjevanje vrednosti najemnih pravic,
- PO 7 Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti,
- PO 8 Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje (DRC),
- PO 9 Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno in netržno zasnovano ocenjevanje vrednosti,
- PO 10 Ocenjevanje vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu,
- PO 12 Ocenjevanje vrednosti premoženja s posebnim trgovalnim namenom,
- PO 13 Množično ocenjevanje vrednosti za obdavčitev premoženja,
- PO 14 Ocenjevanje vrednosti premoženja v ekstraktivnih dejavnostih.

Za ocenjevalce vrednosti strojev in opreme so pomembne predvsem naslednje PO:

- PO 2 Ocenjevanje vrednosti najemnih pravic,
- PO 3 Ocenjevanje vrednosti proizvodjalne in druge opreme,
- PO 5 Ocenjevanje vrednosti premičnin,
- PO 7 Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti,
- PO 8 Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje (DRC),
- PO 9 Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno in netržno zasnovano ocenjevanje vrednosti.

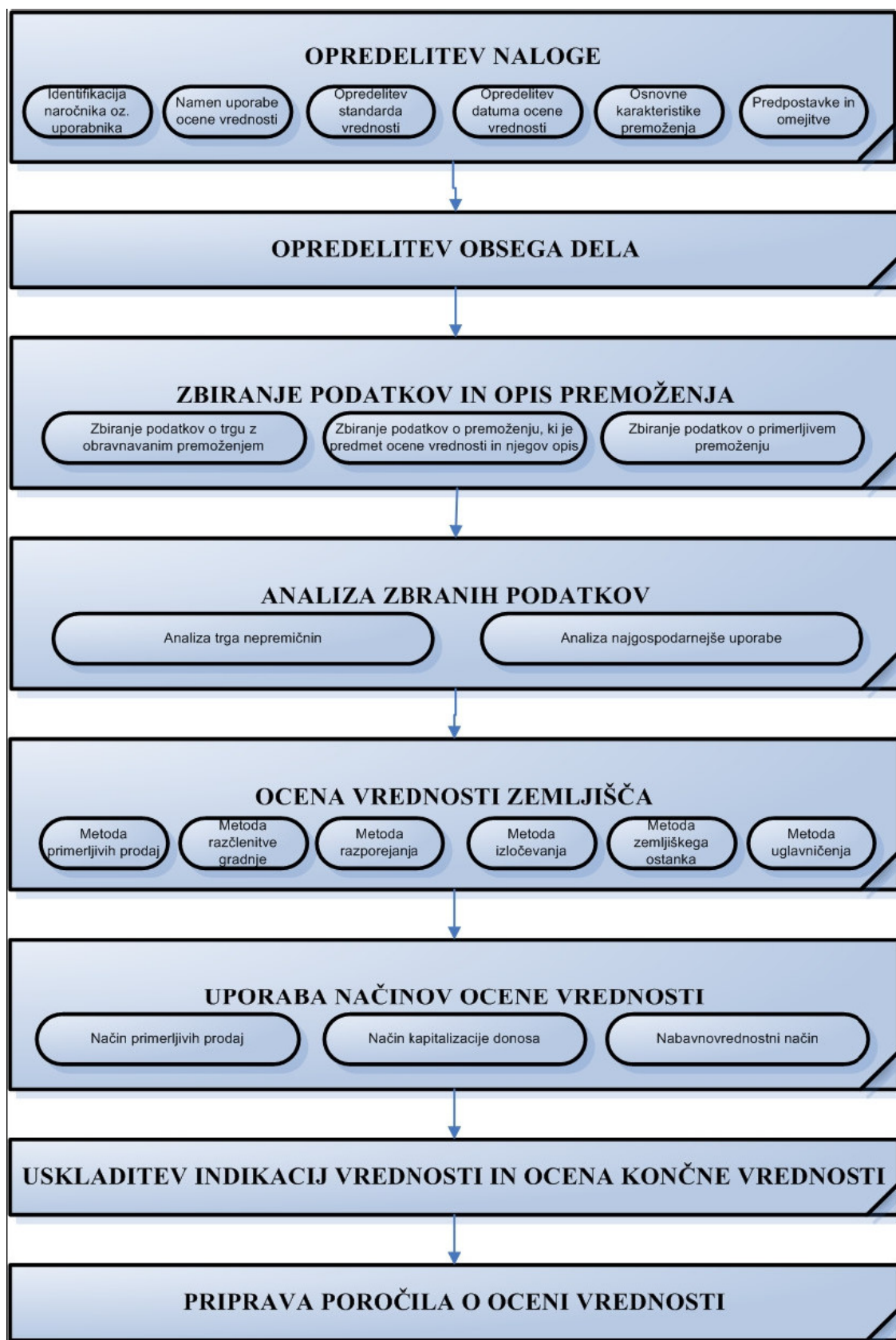


Slika 3: Oblika pojasnjevalnih opomb (vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2007, 11)

5 PROCES OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

V tem poglavju bom predstavil proces ocenjevanja nepremičnin oziroma kako poteka ocenjevanje nepremičnin. Nekateri pojmi, omenjeni v tem poglavju, bodo podrobneje predstavljeni kasneje.

Proces ocenjevanja vrednosti nepremičnin je sistematično sestavljeno zaporedje aktivnosti, ki jih mora opraviti ocenjevalec vrednosti, da zadosti naročnikovi potrebi po informaciji o vrednosti nepremičninskih pravic (Appraisal Institute, 2001, 49). Vrednost nepremičninskih pravic se ocenjuje kot jasno opredeljena celota, in sicer kot fizično sredstvo, na katero se nanašajo posebne lastniške pravice. Grafično ga prikažemo, kot je predstavljeno na naslednji sliki.



Slika 4: Proces ocenjevanja nepremičnin (vir: Appraisal Institute, 2001, 49)

Začetek aktivnosti ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic predstavlja dogovor med ocenjevalcem in naročnikom o vsebini in obsegu ocenjevanja vrednosti.

Opredelitev nalog vključuje:

- identifikacijo naročnika oziroma potencialnega uporabnika ocene vrednosti;
- opredelitev nameravane uporabe ocene vrednosti;
- opredelitev namena ocene vrednosti skupaj z opredelitvijo vrste vrednosti;
- opredelitev datuma, na katerega se bo nanašala ocena vrednosti, in datum nameravanega poročila;
- identifikacijo in značilnosti nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti;
- identifikacijo možnih in omejitvenih pogojev, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.

5.1 Obseg dela

Drugi korak v procesu ocenjevanja vrednosti predstavlja opredelitev obsega dela, ki predstavlja skupek vseh vrst informacij, ki jih bo ocenjevalec potreboval pri izvedbi naloge. V končnem poročilu o oceni vrednosti je potrebno obseg dela jasno predstaviti. Pri predstavitvi obsega dela je razen predvidenih aktivnosti potrebno prikazati tudi, česa ocenjevalec vrednosti ni storil in zakaj. Pri izvajanju korakov preliminarne analize ter pri izbiri in zbiranju podatkov, ki so predlagani v procesu ocenjevanja vrednosti, se ocenjevalec vrednosti seznani s splošnim trgom in premoženjem, ki je predmet ocene vrednosti. To mu pomaga pri načrtovanju podrobnejših korakov oziroma aktivnosti, potrebnih za izvedbo naloge. Načrt izvedbe ocene vrednosti ponavadi predstavlja tudi okvir končnega poročila o oceni vrednosti. Glavni del poročila so izbrani načini ocenjevanja vrednosti, kjer so navedeni potrebni podatki in opredeljene aktivnosti.

5.2 Zbiranje podatkov in opis nepremičnine

Splošni gospodarski podatki se zbirajo v soseščini, mestu, regiji in celo na nacionalnih in mednarodnih ravneh, kar je odvisno od obravnavanega premoženja. Da bi lahko bolje

spoznali določeno premoženje, se proučujejo družbeni, gospodarski, vladni in okoljski dejavniki, ki so lahko povezani s tržno vrednostjo (ali drugače opredeljeno vrsto vrednosti). Zbrati in pregledati je potrebno vse specifične podatke o premoženju oziroma podatke, ki so neposrednega pomena za premoženje, katerega vrednost ocenjujemo, in za primerljive vrste premoženja. Sem spadajo podatki o lokaciji in izboljšavah, stroških in amortizaciji, podatki o prihodkih in odhodkih, podatki o meri kapitalizacije in donosa, zgodovini lastništva in koristnosti ter druge pomembne informacije, ki jih kupci in prodajalci na splošno upoštevajo pri pogajanjih in transakcijah.

5.3 Analiza zbranih podatkov

V tem koraku je potrebno najprej analizirati podatke s tistega segmenta trga nepremičnin, kamor spada predmet ocene vrednosti. Potrebno je izvesti analizo ponudbe in povpraševanja po tej specifični vrsti nepremičnine ter analizo njene prodajljivosti. Analizirati je potrebno podatke o ponudbi in povpraševanju, ki so značilni za najverjetnejši premoženjski trg. S tem pridobimo tako popis premoženja, ki konkurira pri zagotavljanju tržnega deleža premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, kakor tudi popis obstoječega premoženja, ki ga je treba prenoviti, ali novega premoženja, ki ga je treba zgraditi, da se bo povečala konkurenčna ponudba. Trgi se analizirajo zaradi določitve tržnih trendov, povezav med ponudbo in povpraševanjem, absorpcijskih stopenj in drugih posebnih tržnih informacij. Ko ocenjevalec vrednosti zbere in analizira zgoraj navedene podatke, lahko določi možne načine uporabe zemljišča za premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti. Ker imajo lahko različne nepremičninske parcele različne možnosti uporabe, je prvi korak k izbiri prodaj in drugih primerljivih podatkov določitve najgospodarnejše uporabe premoženja (angl. »highest and best use« – v nadaljevanju HABU), ki je predmet ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec vrednosti kot najgospodarnejšo uporabo zemljišča sprejme postavko, kot da je zemljišče nezasedeno (prosto in primerno za razvoj), kot najgospodarnejšo uporabo premoženja pa, kot da bi bilo premoženje izboljšano. Po razširjeni definiciji je najgospodarnejša uporaba zemljišča tista, ki odraža najverjetnejšo uporabo, torej tako, ki je fizično možna, primerno upravičena, urbanistično sprejemljiva, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere

rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red.

Opišemo ga lahko v štirih korakih (Pšunder in Torkar, 2003, 129–130):

- preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo; prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, na podlagi katerega se seznanimo s predpisanimi gabariti, z omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami;
- analiziramo fizično možnost gradnje, pri čemer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta; pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo, v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna; upoštevati naj bi tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti še ne pomeni nujno tudi največje funkcionalnosti objekta;
- preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin bodisi skozi donosnostni kriterij; pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende;
- analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je osnova načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča in izraba oblike prostora, ki posledično pomeni tudi najvišjo vrednost zemljišča.

Zasnova HABU temelji na spoznanju, da lahko kljub fizičnim podobnostim in medsebojni sorodnosti med dvema nepremičninskima parcelama obstajajo pomembne razlike v načinu njihove uporabe. Način optimalne uporabe premoženja je temelj določanja njegove vrednosti.

5.4 Ocena vrednosti zemljišča

Za ocenjevanje vrednosti zemljišča se uporablja več metod. Njihova uporabnost se razlikuje glede na vrsto ocenjene vrednosti in razpoložljivost podatkov. Pri oceni tržne vrednosti je treba vsako izbrano metodo podpreti s tržnimi podatki. V skladu z Mednarodnimi standardi

ocenjevanja vrednosti so za ocenjevanje zemljišč možne naslednje metode (IVSC, 2007, 182–184):

- metoda primerljivih prodaj,
- metoda razčlenitve gradnje,
- metoda razporejanja (alokacija),
- metoda izločevanja (ekstrakcija),
- metoda zemljiškega ostanka (zemljiški rezidual) in
- metoda uglavničenja zemljiške rente (kapitalizacija).

Metoda direktne primerjave prodajnih cen podobnih zemljišč je temeljna metoda za ocenjevanje vrednosti zemljišč. Vse druge metode imajo omejeno možnost uporabe, zato se uporabljajo le kot dopolnilne ali pomožne metode v specifičnih primerih.

5.5 Uporaba načinov ocenjevanja vrednosti

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic se uporabljajo trije načini ocenjevanja vrednosti:

- način primerljivih prodaj,
- način kapitalizacije donosa in
- nabavnovrednostni način.

Način primerljivih prodaj je način za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin s trenutno. V okviru tega načina uporabljamo metodo neposredne primerjave prodaj (ali ponudb) podobnih nepremičnin ter s postopki primerjanja ugotovljamo oceno vrednosti obravnavane nepremičnine. Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov. Način kapitalizacije donosa temelji na predpostavki, da je vrednost obravnavane nepremičnine enaka kapitalizirani sedanji vrednosti njenega prihodnjega dohodka. Kapitalizacija povezuje donos in vrednost s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva mero kapitalizacije, diskontno mero ali oboje. Nabavnovrednostni način temelji na načelu substitucije, in sicer na dejstvu, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. V okviru tega

načina uporabljamo metodo amortiziranih reprodukcijskih stroškov. Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oziroma nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje), doda se vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča. Medtem ko trg z dobrimi dokazi lahko prispeva k manjši pomembnosti nabavnovrednostnega načina, pa lahko pomanjkanje primerljivih podatkov povzroči njegovo prevlado. Za ocenjevalca vrednosti je smiselno, da pri oceni vrednosti uporabi najprimernejše načine, za katere ima na razpolago dovolj kvalitetne podatke. MSOV predlagajo, da ocenjevalci vrednosti, če je le možno, uporabijo vse tri načine ocenjevanja vrednosti.

5.6 Uskladitev indikacij vrednosti in ocena končne vrednosti

Trije načini ocenjevanja vrednosti so medsebojno neodvisni, čeprav vsak način temelji na istih gospodarskih načelih. Namen vseh treh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar pa je sklep o končni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, ki so pridobljene z različnimi načini, s končno oceno vrednosti. Kadar obstajajo zadostni tržni podatki, ki podpirajo ocenjevanje vrednosti, dobimo tržno vrednost; ko pa tržnih podatkov ni dovolj ali so dana posebna navodila, je rezultat netržna vrednost.

5.7 Priprava poročila o ocenjevanju vrednosti

Poročilo o ocenjevanju vrednosti se pripravi v skladu z določili MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti. Poročilo predstavlja končni izdelek procesa ocenjevanja premoženja. V praksi je ustaljeno, da ocenjevalec vrednosti naročniku predstavi svoje delo in rezultat.

Ocenjevalec vrednosti poroča o ocenjevanju vrednosti v obliki poročila ocenjevanja vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti navaja sklep o vrednosti. Vsebuje ime ocenjevalca vrednosti in datum ocenjevanja. Identificira premoženje in premoženjske pravice, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, podlage ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo ocenjevanja

vrednosti. Razkriva vse temeljne predpostavke in omejitvene pogoje, določa datuma ocenjevanja in poročanja, opisuje obseg pregleda, sklicuje se na uporabnost teh standardov in potrebnih razkritij ter vsebuje podpis ocenjevalca vrednosti.

MSOV 3 opredeljuje poročilo o ocenjevanju vrednosti kot dokument, ki vsebuje navodila za nalogo, podlago in namen ocenjevanja vrednosti in rezultate analize, ki je vodila do mnenja o vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti lahko pojasnjuje tudi analitične procese, uporabljene pri izvedbi ocenjevanja vrednosti, in predstavi smiselne informacije, uporabljene pri analizi. Poročilo o ocenjevanju vrednosti je lahko ustno ali pisno. Vrsta, vsebina in dolžina poročila se lahko spreminjajo glede na nameravano uporabo, zakonske zahteve, vrsto premoženja in naravo ter zapletenost naloge.

6 ANALIZA CENITVENIH POROČIL IZ PRAKSE V SKLADU Z MEDNARODNIMI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI

V nadaljevanju diplomske naloge sem analiziral slovenska cenitvena poročila iz prakse v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki sem jih pridobil na svetovnem spletu in so tako dostopna vsem na vpogled. Analiza je sestavljena tako, da kritično obravnava cenitvena poročila, njihove pomanjkljivosti in samo delo cenilcev.

6.1 Splošno o analizi cenitvenih poročil iz prakse

Rezultate analize sem strnil v preglednico 1, kateri sledi razlaga opomb. Analiziral sem 16 cenitvenih poročil iz različnih področij (vsa cenitvena poročila so predstavljena na zgoščenci, ki je priložena diplomski nalogi). Predmet ocenjevanja so: stanovanjske stavbe, poslovni prostori, nezazidljivo stavbno zemljišče, stavbno zemljišče, kmetijsko zemljišče ter v poročilu št. 16 še izračun najemnine za stavbno zemljišče.

V preglednici 1 so pod zaporednimi številkami od 1 do 16 analizirana naslednja cenitvena poročila:

1. Cenitveno poročilo o vrednosti stanovanjsko-poslovnega objekta (vir: kopija, pridobljena osebno od lastnika objekta),
2. Cenitveno poročilo poslovnih prostorov (vir: <http://www.slovenskabistrica.si/UserFiles/1109/File/8.%20redna%20seja/soglasje%20lekarna.pdf>),
3. Cenitveno poročilo stanovanjske stavbe in stavbnega zemljišča (vir: Dominvest Jesenice),
4. Cenitveno poročilo o izvršeni oceni gradbenih nepremičnin (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=5566),
5. Cenitveno poročilo nezazidanega stavbnega zemljišča (vir: <http://www.slovenskabistrica.si/UserFiles/1109/File/6.%20seja/premoe-21.pdf>),
6. Cenitveno poročilo zemljišča (vir: <http://www.kamnik.si/dokument3.asp?id=999&tip=word>),
7. Cenitveno poročilo zemljišča (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=4370),

8. Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=2309),
9. Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=5836),
10. Cenitveno poročilo zemljišča (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=2315),
11. Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=250),
12. Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=2631),
13. Cenitveno poročilo kmetijskih zemljišč (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=5001),
14. Cenitveno poročilo kmetijskih zemljišč (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=5002),
15. Cenitveno poročilo kmetijskih zemljišč (vir: http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=2008121109152359),
16. Cenitveno poročilo izračuna najemnine za stavbno zemljišče (vir: Dominvest Jesenice).

Analiziral sem cenitvena poročila po naslednjih elementih:

1. identifikacija naročnika,
2. datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti (valuta),
3. datum poročila,
4. datum pregleda (ogleda nepremičnine),
5. člen, ki izrecno prepoveduje objavo celotnega poročila ali njegovega dela,
6. izjava o skladnosti, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV,
7. ime, strokovne kvalifikacije in podpis ocenjevalca vrednosti,
8. ali cenilec ocenjuje tržno vrednost,
9. ali cenilec definira pojem tržne vrednosti,
10. lastništvo nepremičnine,
11. navedeni viri in predpisi,
12. lokacijski opis nepremičnine,
13. konstrukcijski opis nepremičnine,

14. navedene izmere površin,
15. prikaz cenitve – izračun,
16. ocenjevanje po pravilniku PEM,
17. uporabljeni korekcijski faktorji po PEM-u,
18. uporabljena metoda ocenjevanja (način primerljivih prodaj, nabavnovrednostni način, s pomočjo faktorjev po PEM-u),
19. upoštevanje površin po SIST ISO 9836.

V nadaljevanju so obrazložene ugotovitve, ki se pojavijo pri posameznih elementih.

Ad 1) Identifikacija naročnika predstavlja celoten naslov naročnika in je pri večini pregledanih poročil zadovoljiva, kar pomeni, da so identifikacije jasne in popolne. Pri nekaterih poročilih pa je zaslediti nepopolnost, saj so navedeni le nazivi naročnika oziroma organizacije, ni pa naveden tudi naslov.

Ad 2) Datum ocene vrednosti predstavlja datum, ki se nanaša na datum, ko je bila ocena vrednosti narejena in je pri vseh poročilih podan, le pri poročilu št. 6 ga ni zaslediti.

Ad 3) Datum poročila je datum, ko je bilo poročilo narejeno in je naveden pri vseh poročilih.

Ad 4) Datum pregleda (ogleda nepremičnine) je datum, ko je izveden ogled nepremičnine in je naveden pri vseh poročilih, razen pri poročilih št. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 in 16.

Ad 5) Člen, ki izrecno prepoveduje objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti, ki je sestavni del poročila po MSOV, ni naveden v dveh poročilih, in sicer v poročilih št. 1 in 11.

Ad 6) Izjave o skladnosti, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV, da je razkrit vsak odklon od posebnih zahtev MSOV in da vsebuje pojasnilo za tak odklon v skladu s kodeksom vedenja v sklopu MSOV, ni zaslediti pri nobenem poročilu, razen pri poročilih št. 10, 11, 12.

Ad 7) Strokovne kvalifikacije posameznih cenilcev zasledimo v vseh poročilih, razen v poročilu št. 1. Ročni podpis ocenjevalca vrednosti ni prisoten pri poročilih št. 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15. Ročni podpisi manjkajo, ker so poročila v digitalni obliki. Podpisi pa so prisotni v skeniranih poročilih.

Ad 8) Cenilci ocenjujejo tržno vrednost po MSOV v vseh poročilih, razen pri poročilih št. 1, 3, 6.

Ad 9) Cenilci definirajo pojem tržne vrednosti v vseh poročilih, razen pri poročilih št. 1, 3, 6, 8, 9, 10, 13, 16. Tržna vrednost se po MSOV glasi: tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Definicijo tržne vrednosti zasledimo v vseh poročilih, razen pri poročilih št. 1, 3, 6, 8, 9, 10, 13, 16.

Ad 10) Lastništvo nepremičnin zajema identifikacijo lastnika in ga zasledimo pri vseh poročilih.

Ad 11) Pod navedene vire in predpise smatram navedbo virov oziroma predpisov ali kakšne druge literature, ki jo je cenilec uporabil pri ocenjevanju nepremičnine. Cenilci jih navajajo v vseh poročilih, razen pri poročilih št. 5 in 7.

Ad 12) Lokacijski opis nepremičnine naj bi predstavljal opis, kje se nepremičnina nahaja in v kakšnem okolju. Opisan je v vseh poročilih.

Ad 13) Konstrukcijski opis nepremičnine opisuje, iz kakšnega materiala je konstrukcija in je zabeležen v vseh poročilih, razen pri poročilih št. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16. Potrebno je dodati, da pri nekaterih poročilih cenilci cenijo zemljišče, zato ne navajajo konstrukcijskih opisov nepremičnin.

Ad 14) Navedene izmere površin predstavljajo površine, bodisi površine stanovanja, hiše oziroma zemljišča – parcele, in so navedene pri vseh poročilih, razen pri poročilu št. 6.

Ad 15) Prikaz cenitve – izračun predstavlja potek, kako cenilec pride do končne vrednosti in je predstavljen v vseh poročilih, razen pri poročilu št. 6 in 9.

Ad 16) Ocenjevanje po pravilniku PEM je izvedeno samo v poročilu št. 1.

Ad 17) Uporabljeni korekcijski faktorji po PEM-u so le v poročilu št. 1.

Ad 18) Uporabljena metoda ocenjevanja (način primerljivih prodaj, nabavnovrednostni način, s pomočjo faktorjev po PEM-u). Poročila št. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 so izvedena z načinom primerljivih prodaj, nabavnovrednostnega načina so se cenilci posluževali pri poročilih št. 1, 3, 4, v poročilih št. 2, 3 pa je uporabljena metoda kapitalizacije donosa. Cenitveno poročilo št. 1 je bilo izvedeno s pomočjo faktorjev po PEM-u.

Ad 19) Pri upoštevanju površin po SIST ISO 9836 je mišljeno, da cenilec uporablja standard SIST ISO 9836 in definicije površin v skladu s tem standardom. To je ustrezno uporabljeno pri vseh poročilih, razen pri poročilu št. 1.

6.1.1 Analiza vzorca cenitvenih poročil

V večini primerov ni navedena skladnost z MSOV in cenilci se izmikajo točnim navedbam in pišejo, da se sklicujejo na razne predpise in standarde.

Primer cenitvenega poročila št. 9, ko cenilec navaja sledeče kriterije za izdelavo cenitve: razni predpisi, strokovna merila in ocene za gradbeno stroko, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, pri čemer je vključen tudi vpliv dejanskega stanja in kvalitete nepremičnine. Cenilci navajajo samo naslednjo alinejo: cenitev je izdelana v skladu z MSOV.

V večini primerov so imena in naslovi ter kvalifikacije cenilcev navedene, podpisi pa zaradi pridobitve cenitvenih poročil z internetnih strani niso navedeni.

Na zgoščenci – prilogi diplomske naloge – so osebni podatki izbrisani zaradi varstva osebnih podatkov.

Številnih odstopanj od standardov ocenjevanja vrednosti, ki jih razberemo iz poročila, ocenjevalec vrednosti v sklepnih ugotovitvah ne razkrije in ne obrazloži vzrokov zanje.

V sklepnih ugotovitvah manjka jasno in nedvoumno opredeljena vrsta vrednosti ali pojasnilo, ki loči tržno vrednost od netržne vrednosti.

V poročilih manjka opis opravljenega dela (ogled, intervjuji, zbiranje podatkov, opravljene analize) v posebnem poglavju, ki bi bralca seznanil z obsegom opravljenega dela, s čimer bi slednji lažje razumel, na kakšnih podlagah je pripravljen sklep o opravljenem delu.

Cenitveno poročilo velikokrat vsebuje premalo informacij, da omogoči osebi, ki ji je namenjeno, torej stranki, v celoti in pravilno razumeti njegovo vsebino.

Pri ocenjevanju zemljišč se uporabljajo enake metode kot pri ocenjevanju vrednosti gradbenih objektov, ne da bi opredelili specifične metode, ki se uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, in obrazložili vzroke, zakaj se niso uporabile.

Metodo primerljivih prodaj se uporabi brez izdelanih tržnih analiz območja, iz katerega so črpani podatki o primerljivih prodajah, kot tudi brez obrazložitve potrebnih prilagoditev, če do teh sploh pride.

Cenilci ne uporabljajo podatkov iz novih registrov in evidenc v velikem številu, temveč najraje uporabljajo podatke nepremičninskih družb in lastne baze podatkov.

Cenilec uporablja podatke iz množičnega vrednotenja za oblikovanje ustreznih podlag za posamično vrednotenje nepremičnin.

Zanesljivost načina primerljivih prodaj je omejena, če so hitre spremembe ali nestanovitosti značilne za tržne pogoje in pri ocenjevanju vrednosti premoženja s posebnim namenom, ki je le redko naprodaj. Če se cenilec odloči, da bo izvedel primerjalno analizo z več primerljivimi

nepremičninami, se mora v zadnjem koraku odločiti za določeno ceno, za katero je mnenja, da je najprimernejša. Večkrat pa cenilci uskladijo končno ocenjeno vrednost kot srednjo izmed rezultatov posameznih načinov ocenjevanja.

Cenilec pogosto zamenjuje pojma bruto in neto površina, zato ker se ne drži pravil po standardu SIST ISO 9836.

Cenilec pogosto zamenjuje in neprimerno uporablja pojme strošek, cena in vrednost.

Cenilec je nedosleden pri matematičnih preračunih in pri argumentiranosti pomembnejših parametrov, kakršni so zastaranje, nabavni stroški novih izboljšav ipd ...

Cenilec napačno uporablja pojma funkcionalno in ekonomsko zastaranje, saj je ekonomsko ali zunanje zastaranje posledica okolja, medtem ko je funkcionalno zastaranje posledica stroškov zaradi predimenzioniranja ali pretiranega nadstandarda. Ekonomsko zastaranje lahko povzročijo tudi naravne nesreče. Obseg zastaranja pri funkcionalnem kot tudi pri ekonomskem zastaranju lahko cenilec določi z oceno izpada potencialnih prihodkov ali povečanja stroškov zaradi zastarelosti, ki jih nato s pomočjo metod množiteljev ali neposredne kapitalizacije pretvorimo v sedanjo vrednost.

V nadaljevanju sledi preglednica 1, ki prikazuje analizo cenitvenih poročil iz prakse.

Preglednica 1: Analiza cenitvenih poročil iz prakse

	1	2	3	4	5
Št. cenitvenega poročila					
Predmet ocenjevanja	stanovanjsko poslovni objekt	poslovni prostori	stanovanjsak stavba in stavbno zemljišče	stanovanjska hiša stavbno zemljišče	nezazidano stavbno zemljišče
Leto ocenjevanja	2002	2007	2006	2008	2007
1. Identifikacija naročnika	neustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno
2. Datum ocene vrednosti (valuta)	da	da	da	da	da
3. Datum poročila	da	da	da	da	da
4. Datum pregleda (ogleda nepremičnine)	ne	da	da	da	da
5. Člen, ki prepoveduje objavo poročila	ne	da	da	da	da
6. Izjava o skladnosti z MSOV	ne	ne	ne	ne	ne
7. Ime, strokovne kvalifikacije in podpis ocenjevalca vrednosti	ne	da	da	da	da
8. Ali cenilec ocenjuje tržno vrednost	ne	da	ne	da	da
9. Ali cenilec definira pojem tržne vrednosti	ne	da	ne	da	da
10. Lastništvo nepremičnine	da	da	da	da	da
11. Navedeni viri in predpisi	da	da	da	da	ne
12. Lokacijski opis nepremičnine	da	da	da	da	da
13. Konstrukcijski opis nepremičnine	da	da	da	da	da
14. Navedene izmere površin	da	da	da	da	da
15. Prikaz cenitve-izračun	da	da	da	da	da
16. Ocenjevanje po pravilniku PEM	da	ne	ne	ne	ne
17. Uporabljeni korekcijski faktorji po PEM-u	da	ne	ne	ne	ne
18. Uporabljena metoda ocenjevanja:					
- način primerljivih prodaj	ne	da	da	da	da
- nabavnovrednostni način	da	ne	da	da	ne
- način kapitalizacije donosa	ne	da	da	ne	ne
- s pomočjo faktorjev po PEM-u	da	ne	ne	ne	ne
19. Upoštevanje površin po SIST ISO 9836	neustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno
20. Ostalo (opombe)	1*	2*	3*	4*	5*

... se nadaljuje

... nadaljevanje

	6	7	8	9	10
Št. cenitvenega poročila					
Predmet ocenjevanja	stavbno	stavbno	stavbno	stavbno	zemljišče
Leto ocenjevanja	zemljišče 2004	zemljišče 2006	zemljišče 2007	zemljišče 2008	2007
1. Identifikacija naročnika	ustrezno	ustrezno	ustrezno	neustrezno	ustrezno
2. Datum ocene vrednosti (valuta)	ne	da	da	da	da
3. Datum poročila	da	da	da	da	da
4. Datum pregleda (ogleda nepremičnine)	ne	ne	ne	ne	ne
5. Člen, ki prepoveduje objavo poročila	da	da	da	da	da
6. Izjava o skladnosti z MSOV	ne	ne	ne	ne	da
7. Ime, strokovne kvalifikacije in podpis ocenjevalca vrednosti	da	da	da	da	da
8. Ali cenilec ocenjuje tržno vrednost	ne	da	da	da	da
9. Ali cenilec definira pojem tržne vrednosti	ne	da	ne	ne	ne
10. Lastništvo nepremičnine	da	da	da	da	da
11. Navedeni viri in predpisi	da	ne	da	da	da
12. Lokacijski opis nepremičnine	da	da	da	da	da
13. Konstrukcijski opis nepremičnine	ne	ne	ne	ne	ne
14. Navedene izmere površin	ne	da	da	da	da
15. Prikaz cenitve-izračun	ne	da	da	ne	da
16. Ocenjevanje po pravilniku PEM	ne	ne	ne	ne	ne
17. Uporabljeni korekcijski faktorji po PEM-u	ne	ne	ne	ne	ne
18. Uporabljena metoda ocenjevanja:					
- način primerljivih prodaj	ne	da	da	da	da
- nabavnovrednostni način	ne	ne	ne	ne	ne
- način kapitalizacije donosa	ne	ne	ne	ne	ne
- s pomočjo faktorjev po PEM-u	ne	ne	ne	ne	ne
19. Upoštevane površine po SIST ISO 9836	ustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno
20. Ostalo (opombe)	6*	7*	8*	9*	10*

... se nadaljuje

... nadaljevanje

	11	12	13	14	15	16
Št. cenitvenega poročila						
Predmet ocenjevanja	zemljišče	zemljišče	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče	najemina za stavbno zemljišče
Leto ocenjevanja	2005	2006	2007	2007	2008	2006
1. Identifikacija naročnika	ustrezno	ustrezno	neustrezno	neustrezno	neustrezno	neustrezno
2. Datum ocene vrednosti (valuta)	da	da	da	da	da	da
3. Datum poročila	da	da	da	da	da	da
4. Datum pregleda (ogleda nepremičnine)	ne	ne	da	da	da	ne
5. Člen, ki prepoveduje objavo poročila	ne	da	da	ne	da	da
6. Izjava o skladnosti z MSOV	da	da	ne	ne	ne	ne
7. Ime, strokovne kvalifikacije in podpis ocenjevalca vrednosti	da	da	da	da	da	da
8. Ali cenilec ocenjuje tržno vrednost	da	da	da	da	da	da
9. Ali cenilec definira pojem tržne vrednosti	da	da	ne	da	da	ne
10. Lastništvo nepremičnine	da	da	da	da	da	da
11. Navedeni viri in predpisi	da	A*	da	da	da	da
12. Lokacijski opis nepremičnine	da	A*	da	da	da	da
13. Konstrukcijski opis nepremičnine	ne	ne	ne	ne	ne	ne
14. Navedene izmere površin	da	da	da	da	da	da
15. Prikaz cenitve-izračun	da	da	da	da	da	da
16. Ocenjevanje po pravilniku PEM	ne	ne	ne	ne	ne	ne
17. Uporabljeni korekcijski faktorji po PEM-u		ne	ne	ne	ne	ne
18. Uprabljena metoda ocenjevanja:						
- način primerljivih prodaj	da	da	da	da	da	ne
- nabavnovrednostni način	ne	ne	ne	ne	ne	ne
- način kapitalizacije donosa	ne	ne	ne	ne	ne	ne
- s pomočjo faktorjev po PEM-u	ne	ne	ne	ne	ne	ne
19. Upoštevanje površin po SIST ISO 9836	ustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno	ustrezno
20. Ostalo (opombe)	11*	12*	13*	14*	15*	16*

6.1.2 Opombe k analizi cenitvenih poročil

V nadaljevanju z »x*« označene številke predstavljajo razlago posamezne opombe iz preglednice 1, ki prikazuje povzetek analize cenitvenih poročil iz prakse, ki se začne na strani 50.

1* Pri končnem izračunu vrednosti nepremičnine cenilec sešteje stanovanjske in poslovne površine ter pomnoži sešteto površino s faktorji in ceno na kvadrat, da dobi končno vrednost, ki pa se mi zdi sporna.

2* Cenilec pri metodi primerljivih prodaj primerja 6 podobnih poslovnih prostorov in navede prodajne cene, jih sešteje in deli s 6 ter dobi primerjalno izhodiščno vrednost, šele nato tej oceni doda korekcijske faktorje, kar bi moral storiti najprej in šele nato bi moral izračunati izhodiščno vrednost.

5* Pri metodi primerljivih prodaj cenilec navede le primerljivo izhodiščno vrednost, ne navede pa, kako je do te vrednosti prišel.

6* Ni naveden podatek, kje je cenilec pridobil številko 19.607,00 SIT (82 EUR) kot povprečno tržno ceno 3. razvojne stopnje glede na lokacijo in vrsto pozidave.

7* Na strani 6 cenitvenega poročila je napisano pod postavko raba: poslovna stavba, cenilec pa ocenjuje zemljišče – parcelo. Ni navedeno, kje je pridobil podatke za primerljiva zemljišča. Na strani 9 je zaslediti, da je naša ocenjevana parcela velikosti 2 m², primerljiva pa je bistveno večja, meri namreč 4142 m², kar pomeni, da je 2071-krat večja in po mojem mnenju ni to relevanten podatek, je pa res, da je to zemljišče najbolj podobno ocenjevanemu.

8* Ni prikazano, kako je cenilec prišel do številke 45 EUR/m² po metodi primerljivih prodaj. Cenilec je navedel le, da je to podatek iz njegove lastne baze.

9* V tem cenitvenem poročilu manjka datum ogleda ter kako je cenilec prišel do končnih vrednosti za posamezno stranko, saj je navedel, da je ocenil zemljišča po metodi primerljivih prodaj in si pomagal z lastno podatkovno bazo, ni pa prikazal poteka izračuna končnih vrednosti po tej metodi.

12* V cenitvenem poročilu pod točko 2.1 je sporno prikazan faktor dodane vrednosti, saj cenilec prodajno ceno primerljivega zemljišča deli z oceno gozdne površine.

Opomba A*: cenilec je v cenitvenem poročilu napisal, da lastništva ni posebej preverjal, pač pa je privzel in upošteval podatke, pridobljene pri naročniku, kar se mi zdi sporno.

16* Gre za izračun najemnine, podatki so zbrani kar iz odlokov občine, kar se mi zdi sporno.

7 CENITVENA POROČILA V SKLADU Z MEDNARODNIMI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI V SPLOŠNEM

Po mednarodnih standardih cenitvena poročila beležijo navodila za ocenjevanje vrednosti, podlago in namen ocenjevanja vrednosti in rezultate preučitve. Tako vrsta kot vsebina in dolžina poročila se lahko spreminjajo glede na nameravano uporabo, zakonske zahteve, vrsto premoženja in naravo ter zapletenost naloge.

7.1 Splošno o cenitvenih poročilih

V tem poglavju opisujem, kakšna morajo biti cenitvena poročila po vsebini in strukturi, da bodo v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Cenitveno poročilo je dokument, ki vsebuje tri sklope, in sicer: uvod, povzetek in poročilo z analizami. Poročilo o ocenjevanju vrednosti je lahko v pisni ali ustni obliki.

Pri ustnem poročilu so rezultati ocenjevanja vrednosti naročniku ustno javljeni ali predstavljeni pred sodiščem kot strokovno pričanje ali s pomočjo izjave prič. Ustno poročilo naročniku mora biti podprto z delovno datoteko in slediti mora vsaj pisni povzetek ocenjevanja vrednosti.

Pri pisnem poročilu so rezultati ocenjevanja vrednosti naročniku pisno sporočeni in vključujejo elektronsko obveščanje. Pisna poročila so lahko listine s podrobnimi opisi, ki vsebujejo vse primerne pregledane materiale in opravljene proučitve, da je ocenjevalec vrednosti lahko pripravil sklep o vrednosti. Lahko so skrajšane primerne listine z opisi, ki vključujejo obdobjne posodobitve vrednosti, oblike, ki jih uporabljajo vladne in druge agencije ali pa so pisma naročnikom.

Vsako poročilo o ocenitvi vrednosti mora:

- jasno in natančno določati sklepe ocenjevanja vrednosti na način, ki ni zavajajoč;

- identificirati naročnika, nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in pomembne podatke:
 - datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti,
 - datum poročila in
 - datum pregleda;
- določati podlago ocenjevanja vrednosti, vključno z vrsto in opredelitvijo vrednosti;
- identificirati in opisati:
 - premoženjske pravice ali upravičenja, katerih vrednost je treba oceniti,
 - fizične in pravne značilnosti premoženja in
 - skupine premoženja, vključene v ocenjevanje vrednosti, ki ne sodijo v primarno skupino premoženja;
- opisati obseg dela, uporabljenega za razvoj ocenjevanja vrednosti;
- podrobno določiti vse predpostavke in omejitvene pogoje, ki so možni pri sklepanju vrednosti;
- identificirati posebne, neobičajne ali izredne predpostavke in upoštevati možnost, da se taki pogoji tudi pojavijo;
- vključiti opis informacij in pregledanih podatkov, opravljenih tržnih proučitev, načinov ocenjevanja vrednosti in postopkov, ki so sledili, ter utemeljitev, ki podpira proučitev, mnenja in sklepe v poročilu;
- vsebovati izjavo, ki obvešča uporabnika, da je to poročilo zaupno za ocenjevalca vrednosti in za nameravane uporabnike in da ocenjevalec vrednosti ne prevzema nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo;
- vsebovati člen, ki izrecno prepoveduje objavo poročila kot celote ali njegovega dela, sklicevanja nanj ali na vsebovane številke/zneske v ocenjevanju vrednosti ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti;
- vključevati izjavo o skladnosti s pravili, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV, da je bil odkrit vsak odklon od posebnih zahtev MSOV in predvideti pojasnilo za tak odklon v skladu s kodeksom vedenja v sklopu MSOV.

Vsaka izjava o skladnosti mora potrjevati, da:

- so navedbe dejstev, predstavljenih v poročilu, pravilne, in sicer po najboljšem znanju ter izkušnjah ocenjevalca vrednosti,
- so proučitve in sklepi omejeni samo s poročevalskimi predpostavkami in pogoji,
- se ocenjevalec vrednosti ne zanima za predmet premoženja v lastnem interesu,
- je honorar ocenjevalca vrednosti odvisen od nekega vidika poročila ali pa ni odvisen od nobenega vidika poročila,
- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in izvedbenimi standardi,
- je ocenjevalec vrednosti izpolnil strokovne izobraževalne zahteve,
- ima ocenjevalec vrednosti izkušnje z lokacijo in skupino premoženja, katerega vrednost ocenjuje,
- je ocenjevalec vrednosti opravil osebni pregled premoženja (ali pa ga ni opravil),
- nihče, razen oseb, navedenih v poročilu, ni dajal nobene strokovne pomoči pri pripravljanju poročila;
- vključevati ime, strokovne kvalifikacije in podpis ocenjevalca vrednosti.

Pomemben del poročila so tudi priloge. Med obvezne priloge štejemo:

- izjavo naročnika, da so posredovani podatki točni in resnični,
- izjavo ocenjevalca, da je poročilo skladno z moralnimi in etičnimi načeli, ki jih določa stroka, da je strokovno brehhibno, nepristransko ter dobronamerno,
- kratko navedbo ocenjevalčevih strokovnih referenc,
- elektronsko poročanje.

Če se poročila o ocenitvi vrednosti prenašajo elektronsko, mora ocenjevalec izvesti potrebne ukrepe za zavarovanje neoporečnosti podatkov/besedila v poročilu in zagotoviti, da se pri prenosu ne bodo pojavile napake.

V nadaljevanju bom podal rešitve k opredelitvam pri ustvarjanju cenitvenih poročil oziroma opisal, kakšno mora biti cenitveno poročilo, da bo čim bolj po meri Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ter odnos cenilca pri sestavi samega poročila.

- Cenilec nepremičnin v svojem cenitvenem poročilu ne sme oblikovati napačnih, netočnih ali pristranskih mnenj in analiz ter ne sme biti odvisen od interesov strank.
- Svojo nalogo mora opraviti pod pogoji stroge objektivnosti, nepristranskosti in neodvisnosti in brez vpletanja osebnih interesov.
- Cenilec mora v poročilu navesti dovolj informacij, da omogoči osebi, ki ji je namenjeno, torej stranki, da v celoti pravilno razume njegovo vsebino.
- Cenilec ne sme biti odvisen od interesov strank.
- Cenilec si mora pridobiti ustrezne informacije, ko nima na voljo ustreznih podatkov, in ko nima popolnega vpogleda v podatke, prav tako ne izvaja stalno ustreznih analiz.
- Cenilec najde te podatke v različnih virih: predvsem v zemljiški knjigi (stvarne pravice na nepremičnini), zemljiškem katastru (površina, oblika, položaj parcele), katastru stavb, lokacijski informaciji oziroma potrdilu o namenski rabi zemljišča (namenska raba zemljišč, vključno z omejitvami), evidenci trga nepremičnin (značilnosti prodanih nepremičnin in prodaj), registru nepremičnin, oglasih in bazah nepremičninskih družb (značilnosti prodajanih nepremičnin) ter pri ogledu na terenu (podrobni podatki o fizičnih značilnostih nepremičnin in informacije lastnika nepremičnine).
- Cenilec ne sme uporabljati podatkov iz novih registrov in evidenc v velikem številu, temveč mora uporabljati podatke nepremičninskih družb in lastne baze podatkov.

Na trgu nepremičnin, kjer je število transakcij z nepremičninami relativno majhno, cenilci radi uporabijo vsak podatek, čeprav je lahko tudi neustrezen.

Cenitveno poročilo vsebuje tri sklope, in sicer: uvod, povzetek in poročilo z analizami.

7.2 Oblika cenitvenega poročila

Vsako cenitveno poročilo mora vsebovati naslednjo minimalno vsebino, ki jo predpisujejo MSOV.

1. Uvod

a) Naslovna stran:

- ime in naslov ocenjevalca,
- ime in naslov stranke,
- naslov predmetne posesti,
- datum ocenitve.

b) Spremnno pismo:

- naslov izvajalca,
- naslov naročnika,
- pozdrav,
- naslov predmetne posesti s kratko identifikacijo,
- premoženjske pravice, ki se ocenjujejo,
- datum, za katerega ocena velja,
- končna ocena vrednosti,
- datum pisma,
- podpis.

Spremnno pismo mora podpisati odgovorna oseba izvajalca.

2. Povzetek

Povzetek vsebuje:

- podatke o izvajalcu,
- podatke o naročniku,
- osnovne podatke o ocenjevani nepremičnini (fizične in pravne),
- namen ocenjevanja vrednosti,
- definicijo vrednosti,
- omejitvene pogoje in predpostavke,
- datum, za katerega ocena velja,
- datum pregleda,
- datum poročila,
- dokumentacijo, ki je pomenila osnovo za ocenjevanje,

- izsledke posameznih načinov oziroma metod ocenjevanja vrednosti s kratko obrazložitvijo, zakaj je bila metoda uporabljena in z navedbo najpomembnejših podlag za izračunavanje,
- končno oceno vrednosti,
- podpis ocenjevalca,
- možna dodatna pojasnila.

3. Poročilo

a) Predstavitev podatkov:

- identifikacija nepremičnine,
- identifikacija katere koli osebne posesti ali druge stvari, ki ni nepremičnina,
- podatki o področju, mestu, soseski in lokaciji,
- podatki o urbanističnih predpisih, davkih in ocenah davkov,
- opis izboljšav,
- zgodovina posesti,
- študija trženja nepremičnin.

b) Analiza podatkov:

- najgospodarnejša uporaba zemlje, kot da je neizkoriščena,
- najgospodarnejša uporaba zemlje z izboljšavami,
- načini ocenjevanja z opisom posameznih metod.

c) Uskladitev indikacij vrednosti v končno vrednost:

- predstavitev zaključkov, doseženih po posameznih načinih ocenjevanja,
- končna ocena vrednosti z utemeljitvijo.

4. Izjava cenilca

5. Izjava naročnika

6. Kvalifikacija ocenjevalca

7. Priloge

8 OBRAZCI CENITVENIH POROČIL

V poglavju osem predstavljam obrazec cenitvenega poročila po metodi primerljivih prodaj. Obrazec je narejen po vzorcu angleškega cenitvenega poročila in prilagojen za slovenske razmere. Zajema bistvene podatke, ki so v pomoč cenilcu, da opravi cenitveno poročilo. Obrazec se uporablja, ko ocenimo stanovanje po metodi primerljivih prodaj.

8.1 Splošno o obrazcih cenitvenih poročil

V Republiki Sloveniji ne obstajajo tipski obrazci, ki bi služili cenilcem pri njihovem delu. V tujini, predvsem v Nemčiji, Italiji in drugje, uporabljajo obrazce, s katerimi ocenijo ocenjevano nepremičnino.

Za izračun vrednosti ocenjevane nepremičnine sem izbral metodo primerljivih prodaj. Zajema predvsem sedanje dogajanje na trgu, kar je najneposrednejši način ocenjevanja vrednosti, če ga uporabimo v okolju, kjer je na voljo dovolj kakovostnih podatkov o delovanju trga nepremičnin.

Po teoriji in Mednarodnih standardih ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin se način primerljivih prodaj šteje kot najbolj kakovosten način ocenjevanja tržnih vrednosti nepremičnin, saj kupec in prodajalec ob sklenitvi pravnega prometa z nepremičnino najbolje predstavljata ponudbo in povpraševanje ter s tem tržno vrednost nepremičnine. Zato za vrednotenje tistih vrst nepremičnin, za katere obstaja določen obseg razpoložljivih kakovostnih podatkov o transakcijah te vrste nepremičnin, praviloma uporabljamo način primerljivih prodaj. Običajno se na ta način ocenjuje nepremičnine, ki so pogosto predmet prometa, kot na primer stanovanja, hiše, garaže, zemljišča, namenjena za gradnjo, pisarne in lokale. V primeru, da ni dovolj kakovostnih podatkov o transakcijah nepremičnin, vendar so razpoložljivi kakovostni podatki o donosnosti nepremičnin, se uporabi način kapitalizacije donosnosti. Način kapitalizacije donosa se uporabi za nepremičnine, kot so na primer lokali, pisarne, restavracije, hoteli, in vrednosti posebnih nepremičnin, kot na primer elektrarn, bencinskih servisov in podobno. Tudi mednarodni standardi določajo, da se le v primeru, ko

ni mogoče uporabiti načina primerljivih prodaj ali načina kapitalizacije donosnosti, uporabi nabavnovrednostni način. Tudi ta način se šteje kot tržna metoda ocenjevanja, vendar ne dosega tolikšne kakovosti ocenjevanja kot ostali dve metodi.

V nadaljevanju je prikazan prazen obrazec cenitvenega poročila stanovanja, nato pa še izpolnjen obrazec cenitvenega poročila stanovanja.

8.2 Primer neizpolnjenega obrazca cenitvenega poročila stanovanja

Neizpolnjen obrazec ocene vrednosti stanovanja je izdelan po vzoru angleškega cenitvenega poročila oziroma obrazca. V mojem primeru sem za izračun ocene tržne vrednosti uporabil metodo primerljivih prodaj. Obrazec sem prilagodil slovenskim razmeram. Obrazec sem prilagodil tako, da sem vzel enako obliko kot angleško poročilo, vendar s slovenskimi izrazi, upoštevajoč pri tem potrebe cenilcev v Sloveniji. Če dobesedno prevajamo tuje besede, dobimo izraze, ki so neuporabni in si z njimi ne moremo pomagati. Dodal sem še stvarne pravice na nepremičnini, ki v angleškem obrazcu niso upoštevane. Obrazec je namenjen za vrednotenje stanovanja, angleški pa ocenjuje stanovanjsko hišo. Obrazec se uporablja za vrednotenje stanovanja po metodi neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin. Zasnovan je tako, da se obrazec razširi, če vanj vnesemo na primer sliko.

CENITVENO POROČILO O OCENJEVANJU TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA

Naslov stanovanja: _____
(ulica in hišna številka)

(pošta in pošna številka, občina)

SLIKA
STANOVANJA

LASTNIK STANOVANJA: _____
(naziv podjetja/ ime in priimek)

(ulica in hišna številka, pošta in pošna številka, občina)

NAROČNIK CENITVE: _____
(naziv podjetja/ ime in priimek)

(ulica in hišna številka, pošta in pošna številka, občina)

CENILEC: _____
(naziv podjetja/ ime in priimek)

(ulica in hišna številka, pošta in pošna številka, občina)

INTERNA OZNAKA CENITVE: _____
(identifikacijski podatki cenitvenega poročila)

Datum vrednotenja: _____
(dan.mesec leto)

Datum izdelave cenitvenega poročila: _____
(dan.mesec leto)

Kraj izdelave cenitvenega poročila: _____
(ulica in hišna številka, pošta in pošna številka, občina)

S P O L D O Š T N K I I	Lastnik stanovanja:												
			(naziv: podjetja: ime in priimek, ulica in hišna številka, pošta in poštna številka, občina)										
	Naročnik cenitve:												
			(naziv: podjetja: ime in priimek, ulica in hišna številka, pošta in poštna številka, občina)										
Cenilec:													
		(naziv: podjetja: ime in priimek, ulica in hišna številka, pošta in poštna številka, občina)											
Predmet cenitve:													
		(ulica in hišna številka, pošta in poštna številka, občina)											
Z E M L J I Š Č E	Podatki o zemljišču			Priključki na zemljišču				Pravice na nepremičnini					
				Elektrika <input type="checkbox"/>				Lastninska <input type="checkbox"/>					
				Plin <input type="checkbox"/>				Zastavna <input type="checkbox"/>					
	Površina zemljišča:			Vodovod <input type="checkbox"/>				Stavbna <input type="checkbox"/>					
	Oblika zemljišča:			Kanalizacija <input type="checkbox"/>				Zemljiški dolg <input type="checkbox"/>					
	Parcelna številka:			Telefon <input type="checkbox"/>				Pravica stvarnega bremena <input type="checkbox"/>					
	Katastrska občina:			Optično omrežje <input type="checkbox"/>				Zakupna (najemna) pravica <input type="checkbox"/>					
	Drugo:			Drugo:				Drugo:					
	Galerija slik: (slike zemljišča)												
	Opis zemljišča: (komentar o zemljišču)												
S T A V B A	Opis stavbe			Zunanji opis				Temeljenje		Izolacija			
	Število enot:			Zunanje stene:				Točkovno <input type="checkbox"/>		Streha: <input type="checkbox"/>			
	Št. nadstropij:			Streha:				Pasovno <input type="checkbox"/>		Strop: <input type="checkbox"/>			
	Leto izgradnje:			Okna:				Plošča <input type="checkbox"/>		Stene: <input type="checkbox"/>			
	Leto obnove:			Vrata:				Globoko <input type="checkbox"/>		Tla: <input type="checkbox"/>			
	Število vhodov:			Drugo:				Drugo:		Drugo:			
	Dvigalo: <input type="checkbox"/> Da <input type="checkbox"/> Ne												
	Drugo:												
	Skupne površine							Tip stavbe					
	Soba <input type="checkbox"/>			Sušilnica <input type="checkbox"/>				Samostoječa stavba <input type="checkbox"/>					
Sanitarije <input type="checkbox"/>			Pralnica <input type="checkbox"/>				Stavba dvojček <input type="checkbox"/>						
Kolesarnica <input type="checkbox"/>			Parkirišče v garaži <input type="checkbox"/>				Krajna vrstna stavba <input type="checkbox"/>						
Zunanje parkirišče <input type="checkbox"/>			Drugo:				Vmesna vrstna stavba <input type="checkbox"/>						
Opis stavbe: (komentar o stavbi, vrsta konstrukcije, vzdrževanost,...)													
Galerija slik: (slike stavbe)													
S O S E S K A	Opis sošeske: (bližina javnih ustanov, avtoceste, mesnega prometa)												
	Galerija slik: (slike sošeske)												
S T A N O V A N J E	Površina stanovanja (m²)												
	Prostori	Predprostor	Dnevni	Jedilnica	Kuhinja	Šhramba	Spalnica	Kopalnica	WC	Balkon	Terasa	Drugo	Površina etaže
	Etaže												
	Klet												
	Etaža 1												
	Etaža 2												
	Skupaj												
	Legra v stavbi				Orientacija v stavbi				Klet				
	Klet <input type="checkbox"/>				Sever <input type="checkbox"/>				Površina kleti:				
	Pritličje <input type="checkbox"/>				Jug <input type="checkbox"/>				Vrsta tal:				
Nadstopje (vpisi št. nadstopja): <input type="checkbox"/>				Vzhod <input type="checkbox"/>				Vrsta sten:					
Mansarda <input type="checkbox"/>				Zahod <input type="checkbox"/>				Vrsta stropa:					
Drugo:				Drugo:				Drugo:					
Ogrevanje				Hlajenje									
Tip ogrevanja:				Skupno:									
Tip goriva:				Lastno:									
Notranjost/Material				Število parkirnih mest/lokacija				Št. stanovanj v stavbi					
Tla:				<input type="checkbox"/> Garaža/samostojna zaklenjena garaža (št.:)				<input type="checkbox"/> 1-5					
Stene:				<input type="checkbox"/> Parkirno mesto v stavbi (št.:)				<input type="checkbox"/> 6-20					
Strop:				<input type="checkbox"/> Javno parkirno mesto na prostem (št.:)				<input type="checkbox"/> 21-50					
Okna:				<input type="checkbox"/> Drugo:				<input type="checkbox"/> več kot 50					
Vrata:													
Drugo:													
Galerija slik: (slike stanovanja)													
Opis stanovanja: (opis notranjosti stanovanja, vzdrževanost,...)													

IZJAVE		
IZJAVA CENILCA		
Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:		
<ul style="list-style-type: none">- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem(o) in zaupam(o) v njihovo točnost;- so prikazane moje (naše) osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omeji samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami v tem poročilu;- nimam(o) navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila (ali jih izjemoma imam(o) in nimam(o) spodaj navedenih osebnih interesov (jih imam(o)) ter nisem (nismo) pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;- plačilo za mojo (našo) storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;- sem (nisem) osebno pregledal imetje (imetja) nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti (če podpiše poročilo več oseb, mora izjava jasno opredeliti, katere osebe so opravile osebni pregled obravnavanega imetja in katere ga niso);- mi (nam) pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči (v nasprotnem primeru je treba imenovati vse osebe, ki so dajale pomembno strokovno pomoč);- so moje (naše) analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določili,- ocenjevanje vrednosti je bilo opravljeno v skladu s kodeksom etike in izvedbenimi standardi,- izpolnjujem strokovne izobraževalske zahteve.		
(Vir: Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, Inštitut za revizijo Ljubljana, Ljubljana 2003) (Vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 2007, str. 126-127)		
Komentar/dodatki k izjavi cenilca:		
IZJAVA O TOČNOSTI PODATKOV NAROČNIKA		
Izjavljam, da so podatki dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja stanovanja, kompletni, točni ter izbrani po najboljših močeh.		
Kot naročnik se obvezujem, da poročila ne bom uporabil v druge namene in ga brez privoljenja avtorja ne bom dal nikomur v uporabo.		
Komentar/dodatki k izjavi naročnika:		
Kraj, datum: 10.10.2009	Podpis cenilca:	Podpis naročnika:

Kot lahko vidimo gre za neko sistematizacijo podatkov zajetih v obrazec, ki naj bi kot rešitev podal oceno vrednosti primerljive nepremičnine. Obrazec je sestavljen tako, da zajema bistvene podatke o ocenjevani nepremičnini, ter podatke o treh primerljivih nepremičninah, ki jih uporabljamo pri metodi primerljivih prodaj. Obrazec je grajen tako da vnašamo podatke na prve dve strani in nato na tretji iz podatkov prvih dveh strani, ter s pomočjo prilagoditev dobimo končno oceno vrednosti ocenjevane nepremičnine, kar bo nazorneje prikazano v izpolnjenem obrazcu, ki sledi v nadaljevanju.

8.3 Primer izpolnjenega obrazca cenitvenega poročila stanovanja

V izpolnjenem obrazcu cenitvenega poročila stanovanja je uporabljena metoda primerljivih prodaj. Cene za primerljiva stanovanja sem našel v evidenci trga nepremičnin (krajše ETN), kjer so upoštevani podatki o realiziranih tržnih cenah nepremičnin. Podatki se nahajajo na spletnem naslovu: http://prostor.gov.si/jv_etn. Stanovanja so najbolj primerljiva glede na: velikost, lokacijo, starost, ohranjenost, število etaž stavbe, število nadstropij, komunalne opremljenosti, prodajne cene itd. Podatke o posameznem stanovanju sem navedel v uvodnem tekstu pred prikazom izpolnjenega poročila. Za končno vrednost ocenjevanega stanovanja je bilo potrebno narediti oceno, pri kateri so se upoštevale vse prilagoditve, izražene v denarni enoti, ki jih zasledimo v preglednici 7. Te prilagoditve so glede na: čas prodaje, parkirno mesto, balkon, velikost stanovanja, kletno shrambo, dodatne sobe, dvigalo, dotrajanost stanovanja, dotrajanost zgradbe, funkcionalno zastaranje in gospodarsko zastaranje. Seštevek teh prilagoditev nam da prilagojeno ceno glede na prvotno prodajno ceno stanovanja. Prilagoditve vrednosti so lahko pozitivnega oziroma negativnega predznaka.

Predpostavljajmo, da moramo oceniti vrednost nepremičninskih pravic pri garsonjeri, velikosti 27 m², ki je v stanovanjski soseki v centru mesta, v drugem nadstropju, in je bila zgrajena leta 2002. Garsonjera je brez balkona ali lože, pripada pa ji kletna shramba, velikosti 6 m². Zgradba ima dvigalo.

Ko izvedemo analizo trga in zberemo podatke, smo pridobili naslednje primerljive nepremičnine:

- garsonjera (v nadaljevanju primerljiva nepremičnina 1), velikosti 29 m², ki je v bližnji soseski, v tretjem nadstropju zgradbe, ki je bila zgrajena leta 2001 in ima dvigalo; stanovanje je brez balkona, pripada pa mu kletna shramba, velikosti 8 m²; bila je prodana spomladi leta 2009 za 61.600 evrov;
- garsonjera (v nadaljevanju primerljiva nepremičnina 2), velikosti 26 m², ki je v četrtem nadstropju starejše zgradbe v centru mesta (v neposredni bližini ocenjevane nepremičnine), zgradba je bila zgrajena leta 1968 in nima dvigala, leta 2000 so zamenjali streho, leta 2004 pa prenovili kotlovnico; stanovanju pripada kletna shramba, velikosti 8 m²; v stanovanju so obnovljeni tlaki in opleski, stanovanje je redno vzdrževano, evidence o večjih rekonstrukcijah ni; stanovanje je bilo prodano spomladi leta 2009 za 1500 evrov za kvadratni meter stanovanjske površine;
- enosobno stanovanje (v nadaljevanju primerljiva nepremičnina 3), velikosti 34 m², ki je v isti soseski, v tretjem nadstropju zgradbe, ki je bila zgrajena leta 2002 in ima dvigalo; stanovanju pripada balkon, velikosti 6 m², kletna shramba, velikosti 6 m², in garažno parkirno mesto; leta 2008 je bilo prodano za 82.000 evrov.

Navedene podatke sem vnesel v obrazec in dobil sledeč rezultat.

CENITVENO POROČILO O OCENJEVANJU TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA

Naslov stanovanja: Obrežje 5
(ulica in hišna številka)
4000 Bled, Bled
(pošta in pošna številka, občina)



Slika 1: Pogled iz ceste

LASTNIK STANOVANJA: Janez Novak
(naziv podjetja, ime in priimek)
Obrežje 5, 4000 Bled, Bled
(ulica in hišna številka, pošta in pošna številka, občina)

NAROČNIK CENITVE: Janez Novak
(naziv podjetja, ime in priimek)
Obrežje 5, 4000 Bled, Bled
(ulica in hišna številka, pošta in pošna številka, občina)

CENILEC: Peter Lamberger
(naziv podjetja, ime in priimek)
Posavec 54, 4244 Podnart, Radovljica
(ulica in hišna številka, pošta in pošna številka, občina)

INTERNA OZNAKA CENITVE: 20091010/12
(identifikacijski podatki cenitvenega poročila)

Datum vrednotenja: 10.10.2009
(dan, mesec, leto)

Datum izdelave cenitvenega poročila: 10.10.2009
(dan, mesec, leto)

Kraj izdelave cenitvenega poročila: Posavec
(ulica in hišna številka, pošta in pošna številka, občina)

OCENA TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ									
Podatki	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva nepremičnina 1		Primerljiva nepremičnina 2		Primerljiva nepremičnina 3			
Naslov nepremičnine <small>(ulica in hišna št., pošta in poštna št.)</small>	Obrežje 5 4000 Bled	Primerljiva cesta 1 4000 Bled		Primerljiva cesta 2 4000 Bled		Primerljiva cesta 3 4000 Bled			
Oddaljenost <small>(izračuna oddaljenost od ocenjevane nepremičnine do primerljive nep. s. km)</small>		1 km		1 km		0 km			
Prodajna cena (eur)		61.600 eur		55.530 eur		82.000 eur			
Cena/Stan. površina (eur/m ²)									
Čas prodaje		2009		2009		2008			
Opis in prilagoditve*	Opis	Opis	Prilagoditev	Opis	Prilagoditev	Opis	+5.248 eur Prilagoditev		
Leto izgradnje	2002	2001		1968		2002			
Leto obnove						2004			
Lokacija	X	X 1		X 2		X 3			
Nadstropje (št. nadstropja)	2	3		3		3			
Vzdrževanost	Dobra	Dobra		Slaba		Dobra			
Razgled (dober; slab; drugo...)	Dober	Dober		Dober		Dober			
Dostop (vrsta dostope)	Omogočen	Omogočen		Omogočen		Omogočen			
Dvigalo (da/ne)	<input checked="" type="checkbox"/> Da <input type="checkbox"/> Ne	<input checked="" type="checkbox"/> Da <input type="checkbox"/> Ne		<input type="checkbox"/> Da <input checked="" type="checkbox"/> Ne		<input checked="" type="checkbox"/> Da <input type="checkbox"/> Ne			
Vrsta prostorov	Kopalnice	Sobe	Skupaj	Kopalnice	Sobe	Skupaj	Kopalnice	Sobe	Skupaj
Število sob (število sob)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Stanovanjska površina (m ²)	27 m ²	27 m ²		26 m ²		34 m ²		+ 22.140 eur	
Klet (m ²)									
Balkon/terasa (m ²)						Da		+ 2.000 eur	
Garaža (m ²)						Da		+ 10.000 eur	
Drugo									
Seštevek prilagoditev (+/-)		<input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> -	0 eur	<input type="checkbox"/> + <input checked="" type="checkbox"/> -		<input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> -		39.388 eur	
Končna ocena skupaj z prilagoditvami (eur)		61.600 eur		55.530 eur		121.388 eur			
Vrednost stanovanja po metodi primerljivih prodaj (eur)	61.600 eur								
*Argumentacija ocen prilagoditev:									
Prilagoditev glede na čas prodaje za tretjo primerljivo nep. znaša 5.248 eur, saj se je rast cen na tem območju lokacije zvišala za 6,4% letno. Prilagoditev izračunam tako, da pomnožim prodajno ceno tretje primerljive nep. z rastjo cen na tem območju. Izračun: 82.000 eur (prodajna cena tretje primerljive nepremičnine) * 6,4% (rast cen na tem območju) = 5.248 eur Za primerljivo nepremičnino 3 sem naredil prilagoditev zaradi boljše funkcionalnosti, ki jo daje dodatna soba. Če te sobe ne bi bilo, bi stanovanje merilo 27% manj in bi bilo tudi (približno) toliko manj vredno; 27% od 82.000 eur pomeni 22.140,00 eur. Ker je bila primerljiva nepremičnina 3 prodana vključno s parkirnim mestom-garaža, ocenim vrednost garaže na 10.000 eur. Parkirna mesta na tem območju so zelo redka in cena podobnih garaž znaša okoli 10.000 eur. Primerljiva nepremičnina ima tudi balkon, medtem ko ga ostala dva stanovanja nimata, ocenimo vrednost balkona v velikosti 4 m ² na vrednost 2.000 eur, saj balkoni na tem območju dosegajo ceno okoli 500,00 eur/m. ² Izračun: 4 m ² (površina balkona) * 500 eur/m ² (vrednost 1m ² balkona) = 2.000 eur									
**Komentar rezultata: Pri metodi primerljivih prodaj so bile izračunane tri različne vrednosti. Zaradi večje podobnosti ocenjevane s primerljivo nepremičnino 1 sem se odločil, da bo tržna vrednost ocenjevane nepremičnine 61.600 eur, kot jo ima ocenjevana nepremičnina 1 vključno z vsemi prilagoditvami. Razlogi za tako odločitev pa so naslednji: primerljiva nepremičnina 1 ima popolnoma enako stanovanjsko površino. Druga primerljiva nepremičnina nima dvigala v stavbi in leto izgradnje sega v leto 1968. Tretja primerljiva nepremičnina pa ima eno sobo več in tudi 7 m ² večjo stanovanjsko površino, pravtako ima garažo in balkon, pri čemer teh dveh stvari naša ocenjevana nepremičnina nima.									

Legra v stavbi		Orientacija v stavbi		Klet		
Klet <small>(slike soseske)</small>	<input type="checkbox"/>	Sever	<input type="checkbox"/>	Površina kleti:		
Pritličje	<input type="checkbox"/>	Jug	<input checked="" type="checkbox"/>	Vrsta tal:		
Nadstropje <small>(vpiši št. nadstropja):</small>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vzhod	<input type="checkbox"/>	Vrsta sten:		
Mansarda	<input type="checkbox"/>	Zahod	<input type="checkbox"/>	Vrsta stropa:		
Drugo:		Drugo:		Drugo:		
Ogrevanje		Hlajenje				
Tip ogrevanja: daljnovidno		Skupno:				
Tip goriva: plin		Lastno:				
Notranjost/Material		Število parkirnih mest/lokacija		Št. stanovanj v stavbi		
Tla: keramika/parket/itison		<input type="checkbox"/> Garaža/samostojna zaklenjena garaža (št.:)		<input type="checkbox"/> 1-5		
Stene:		<input type="checkbox"/> Parkirno mesto v stavbi (št.:)		<input checked="" type="checkbox"/> 6-20		
Strop:		<input checked="" type="checkbox"/> Javno parkirno mesto na prostem (št.: 1)		<input type="checkbox"/> 21-50		
Okna:		<input type="checkbox"/> Drugo:		<input type="checkbox"/> več kot 50		
Vrata:						
Drugo:						
Galerija slik: <small>(slike stanovanja)</small>						
S T A N O V A N J E						
	Slika 3: Dnevni prostor		Slika 4: Kopalnica			
						
	Slika 3: Jedilnica		Slika 3: Hodnik			
						
	Slika 3: Kuhinja		Slika 3: Dnevni prostor			
Opis stanovanja: <small>(opis notranjosti stanovanja, vzdrževanost,...)</small>		Stanovanje je staro 7 let in lepo ohranjeno, ter redno vzdrževano. prostori so sodobno in ekonomično zasnovani.				

IZJAVE**IZJAVA CENILCA**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem(o) in zaupam(o) v njihovo točnost;
- so prikazane moje (naše) osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omeji samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami v tem poročilu;
- nimam(o) navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila (ali jih izjemoma imam(o) in nimam(o) spodaj navedenih osebnih interesov (jih imam(o)) ter nisem (nismo) pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo (našo) storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem (nisem) osebno pregledal imetje (imetja) nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti (če podpiše poročilo več oseb, mora izjava jasno opredeliti, katere osebe so opravile osebni pregled obravnavanega imetja in katere ga niso);
- mi (nam) pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči (v nasprotnem primeru je treba imenovati vse osebe, ki so dajale pomembno strokovno pomoč);
- so moje (naše) analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določili,
- ocenjevanje vrednosti je bilo opravljeno v skladu s kodeksom etike in izvedbenimi standardi,
- izpolnjujem strokovne izobraževalske zahteve.

(Vir: Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, Inštitut za revizijo Ljubljana, Ljubljana 2003)

(Vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 2007, str. 126-127)

Komentar/dodatki k izjavi cenilca:

IZJAVA O TOČNOSTI PODATKOV NAROČNIKA

Izjavljam, da so podatki dostavljeni izvajalcu za potrebe ocenjevanja stanovanja, kompletni, točni ter izbrani po najboljših močeh.

Kot naročnik se obvezujem, da poročila ne bom uporabil v druge namene in ga brez privoljenja avtorja ne bom dal nikomur v uporabo.

Komentar/dodatki k izjavi naročnika:

Kraj, datum: 10.10.2009

Podpis cenilca: Peter Lamberger

Podpis naročnika: Janez Novak

Prikazan primer nakazuje, da se da potrebne vhodne podatke, ki jih cenilec pridobi iz javnih oziroma strankinih virov, sistematično prikazati v obrazcu. Moram pa poudariti, da je vsako cenitveno poročilo unikatno in ga ne moremo posplošiti, zato sem se odločil, da zadevo izpeljem na primeru stanovanja. Obrazec je mogoče razširiti in vnesti vanj tako večje število podatkov kot tudi nove podatke. Predstavlja le vodilo skozi pristop ocenjevanja nepremičnin-predvsem stanovanj, po metodi primerljivih prodaj.

9 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Mednarodni standardi predstavljajo podlago za zagotavljanje dobrega delovanja trga nepremičnin. Vendar se ocenjevanje nepremičnin v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in ocenjevanje v praksi razlikuje. Po sprejetju osme izdaje Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti je leta 2007 prišlo do večjega usklajevanja med prakso in standardi.

MSOV predstavljajo najboljšo prakso ocenjevanja vrednosti, zasnovano na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti. V večji meri dajejo ocenjevalcem napotke, kako naj ravnajo v določenih situacijah, v manjši meri pa pojasnjujejo, kako naj ocenjevalec uporablja specifične metode oziroma postopke ocenjevanja in mu tako prepuščajo svobodno izbiro metode oziroma postopka, ki ga bo uporabil za oceno premoženja v okviru specifičnega namena in izbrane vrste vrednosti.

Izdelava cenitvenih poročil je v MSOV predstavljena splošno, saj MSOV ne navajajo postopkov, kako pridemo do določene vrednosti cenitve. MSOV so grajeni tako, da bralcu predstavijo, kakšna morajo biti cenitvena poročila po strukturi in vsebini. Predstavljene so tudi metode cenitev, za katere pa ni predstavljen noben zgled. Med samo izdelavo diplomske naloge in ob pregledu MSOV sem ugotovil, da MSOV predstavljajo minimalno osnovo, ki jo morajo cenilci uporabljati pri sami izdelavi cenitvenih poročil.

Ob pregledu cenitvenih poročil, ki sem jih predstavil v poglavju šest, je vsebinsko zaslediti usklajenost cenitvenih poročil z mednarodnimi standardi, saj vsebujejo vse tiste člene, ki jih standardi zahtevajo, vendar sem opazil, da cenilci svojih mnenj, analiz in sklepov ne sporočajo naročnikom dovolj razumljivo in smiselno. Cenilci bi morali bolj upoštevati slovenske poslovnofinančne standarde za ocenjevanje vrednosti, ki jih izdaja Slovenski inštitut za revizijo, kot tudi mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, saj se ti standardi med seboj dopolnjujejo in vzajemno podpirajo. Ugotovil sem, da cenilec predstavlja največji problem še ne v celoti dodelana zakonodaja in stanje nepremičninskih evidenc. Problem predstavljata tudi struktura lastništva nepremičnin in nepopolna razvitost kapitalskega trga.

V osmem poglavju sem cenitveno poročilo sistematiziral kot obrazec. Obrazec naj bi služil v prihodnje kot pomoč cenilec pri oceni vrednosti stanovanja po metodi primerljivih prodaj. Vendar se mora cenilec ob uporabi takega obrazca zavedati, da gre za metodo primerljivih prodaj in se uporablja tam, kjer je na voljo dovolj verodostojnih podatkov o delovanju trga nepremičnin in prodajah nepremičnin.

MSOV so strukturirani tako, da sicer vsebujejo posamezne standarde in pojasnjevalne opombe kot ločena poglavja, vendar je vsako od teh poglavij sestavni del celote. Zato je treba MSOV obravnavati kot celoto in ne kot skupek posameznih delov in jih tudi brati in izvajati v praksi kot celoto. Vsako ocenjevanje vrednosti, ki temelji na MSOV, mora ustrezati vsem njihovim delom.

10 LITERATURA IN VIRI

Uporabljeni viri

Cenitveno poročilo poslovnih prostorov

www.slovenskabistrica.si/UserFiles/1109/File/8.%20redna%20seja/soglasje%20lekarna.pdf
(20.2.2009)

Cenitveno poročilo o izvršeni oceni gradbenih nepremičnin

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=5566 (21.2.2009)

Cenitveno poročilo nezazidanega stavbnega zemljišča

<http://www.slovenska-bistrica.si/UserFiles/1109/File/6.%20seja/premoe-21.pdf> (22.2.2009)

Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča

<http://www.kamnik.si/dokument3.asp?id=999&tip=word> (10.3.2009)

Cenitveno poročilo zemljišča

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=4370 (15.3.2009)

Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=2309 (29.12.2008)

Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=5836 (29.2.2009)

Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=2315 (29.2.2009)

Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=250 (29.2.2009)

Cenitveno poročilo stavbnega zemljišča

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=2631 (29.2.2009)

Cenitveno poročilo kmetijskih zemljišč

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=5001 (22.1.2009)

Cenitveno poročilo kmetijskih zemljišč

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=5002 (22.1.2009)

Cenitveno poročilo kmetijskih zemljišč

http://ads3.arctur.si/nova-gorica-gids/mma_bin_public.php?id=2008121109152359
(22.1.2009)

Cenitveno poročilo izračuna najemnine za stavbno zemljišče

(vir: Dominvest Jesenice).

Cenitveno poročilo o vrednosti stanovanjsko-poslovnega objekta

(vir: Dominvest Jesenice).

Cenitveno poročilo stanovanjske stavbe in stavbnega zemljišča

(vir: Dominvest Jesenice).

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – osma izdaja, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo, 2007.

Mihajlovič, S., 2004, Ocena tržne vrednosti je le informacija naročniku, Ljubljana, Finance: str. 24.

Praznik, B., Torkar M., 2006, Najpogostejše napake pri ocenjevanju vrednosti ter predstavitev poročil in problematike na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo, Seminar – delavnica, 16. februar 2006.

Pšunder, I., Torkar, M., 2003, Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo: str. 129 – 130.

Pšunder, I., Torkar, M., 2007, Vrednost nepremičninskih pravic, Ljubljana, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, Slovenski inštitut za revizijo, avgust 2007: str. 28 in 88 - 104.

Šubic Kovač, M., 2005, Vrednotenje nepremičnin, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo: str.10 in 32.

Šubic Kovač, M., 1996, Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo: str 112.

Šubic Kovač, M., Rakar, A., 2008, Informacijske podlage za posamično vrednotenje nepremičnin, Ljubljana, Geodetski vestnik 52/2008-4: april 2008: str. 697-700.

Ostali viri

Appraisal Institute, 1996, The appraisal of real estate 11 edition, Chicago, Appraisal Institute, str. 49.

URL: <http://www.ivsc.org> (15.2.2009)

URL: <http://www.nepremicnine.net> (22.3.2009)

Aktualni predpisi

Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, Uradni list RS, št. 47/04.

Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti, Revizor 5-6/99.

Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin – Uradni list RS, št. 8/1987: št. odloka 1987-04-0473.

Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, Uradni list RS, št. 127/04, 75/05.

Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, Uradni list RS, št. 56/01, 40/03.

Zakon o gospodarskih družbah (ZGD-1), Uradni list RS, št. 42/06.

Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (ZHKO), Uradni list RS, št. 17/06.

Zakon o javnih financah (ZJF), Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN), Uradni list RS, št. 50/06.

Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr), Uradni list RS, št. 310-09/02-5/2, 42/2003.

Zakon o revidiranju (ZRev-1), Uradni list RS, št. 11/01.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1), Uradni list RS, št. 110/02.

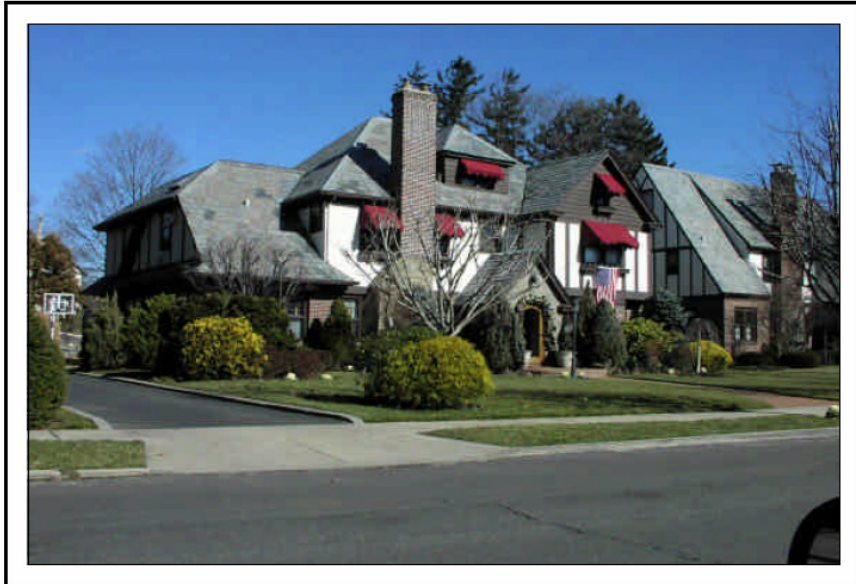
11 PRILOGE

A) ANGLEŠKO CENITVENO POROČILO ŠT. 1

(vir: www.quickval.com/reporting/index.asp)

B) ANGLEŠKO CENITVENO POROČILO ŠT. 2

(vir: www.quickval.com/reporting/index.asp)



SUMMARY APPRAISAL OF REAL PROPERTY

LOCATED AT

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX, NY XXXXX

for

XXXXXXXXXXXX
confidential
confidential
Enter Zip code Here

as of

February 13, 2002

by

Kenneth M Rossman
2953 Kinloch Road
Wantagh, NY 11793

Appraiser, Kenneth M. Rossman Inc.



LIMITED APPRAISAL ANALYSIS - SUMMARY APPRAISAL REPORT

File No. 2055DEMA

Limited One-Family Residential Appraisal and Summary Report

Property Address: XXXXXXXXXXXX City: XXXXXXXXXXXX State: NY Zip Code: XXXXX
 Legal Description: Section: XXXX, Block: XXXX, Lot: XXXXX, SMXA:5380, County: Nassau
 Assessor's Parcel No.: n/a Tax Year: 2002 R.E. Taxes \$: 14,291.00 Special Assessments \$: none
 Borrower: XXXXXXXX Current Owner: XXXXXXXX Occupant: [X] Owner [] Tenant [] Vacant []
 Neighborhood or Project Name: Bryn Mawr - Rockville Centre Project Type: [] PUD [] Condominium HOA \$: N/A /Mo.
 Sales Price \$: n/a Date of Sale: n/a Description / \$ amount of loan charges/concessions to be paid by seller: none known
 Property rights appraised: [X] Fee Simple [] Leasehold Map Reference: Hagstrom map 13 M-23 Census Tract: 4125.00
NOTE: Race and the racial composition of the neighborhood are not appraisal factors.
 Location: [] Urban [X] Suburban [] Rural Property Values: [] Increasing [X] Stable [] Declining
 Built up: [X] Over 75% [] 25-75% [] Under 25% Demand/supply: [] Shortage [X] In balance [] Over supply
 Growth rate: [] Rapid [X] Stable [] Slow Marketing time: [] Under 3 mos. [X] 3-6 mos. [] Over 6 mos. 275 Low new Low
 Neighborhood boundaries: Subject is bounded to the north by XXXXXXXXXXXX, to the east by XXXXXXXXXXXX, to the south by XXXXXXXXXXXX, and to the west by XXXXXXXXXXXX. *** See Additional Comments ***
 Dimensions: 80 x 157 Site area: 12560 (.29 acre) Shape: irregular FEMA Special Flood Hazard Area: [] Yes [] No
 Specific zoning classification and description: single family residence FEMA Zone: n/a Map Date: n/a
 Zoning compliance: [X] Legal [] Legal nonconforming (Grandfathered use) [] No zoning FEMA Map No.: n/a
 Utilities: Public [] Other [] Public [] Other [] Off-site improvements: Type: Public [] Private []
 Electricity: [X] Water: [X] Street: macadam [X] Private: []
 Gas: [X] Sanitary sewer: [X] Alley: none []
 Are there any apparent adverse site conditions (easements, encroachments, special assessments, slide areas, etc.): [] Yes [X] No If Yes, attach description.
IMPROVEMENTS
 Source(s) used for physical characteristics of property: [] Interior and exterior inspection [X] Exterior inspection from public street [X] Previous appraisal files
 [] MLS [X] Assessment and tax records [] Prior inspection [X] Property owner [] Other: (if other, attach description)
 No. of Stories: 3 Design (Style): English Tudor Actual Age (Yrs.): 64 Exterior Walls: brk-stucco-timber
 Type (Det/Alt): detached Manufactured House: no Effective Age (Yrs.): 15 Roof Surface: slate
 Finished area above grade contains: 9 Rooms: 4 Bedrooms: 3.50 Baths: 4.317 Square Feet of Gross Living Area
 Does the property generally conform to the neighborhood in terms of style, condition, and construction materials? [X] Yes [] No If No, attach description.
 Are there any physical deficiencies or conditions that would affect the soundness or structural integrity of the improvements or the livability of the property?
 [] Yes [X] No If Yes, attach description. No significant functional/external obsolescence or repairs noted. See extended comments.
 Are there any adverse environmental conditions (hazardous wastes, toxic substances, etc.) present in the improvements, on the site, or in the immediate vicinity of the subject property?
 [] Yes [X] No If Yes, attach description. none known, see extended comments
 I researched the subject market area for comparable listings and sales that are the most similar and proximate to the subject property based on the following:
 Search parameters: location (physical proximity), size (GLA), style/design/appeal & condition/effective age
 Data source(s) used for comparables: Multiple Listing Service of LI, Compsearch (public record) & Appraisal Institute Market Data Center
 My research revealed a total of 11 comparable sales ranging in sales price from \$ 750,000 to \$ 1,115,000.
 My research revealed a total of 5 comparable listings ranging in list price from \$ 775,000 to \$ 1,250,000.
 THE FOLLOWING PROPERTIES REPRESENT THE MOST SIMILAR AND PROXIMATE COMPARABLE SALES TO THE SUBJECT PROPERTY IN THE NEIGHBORHOOD.

ITEM	SUBJECT	COMPARABLE NO. 1	COMPARABLE NO. 2	COMPARABLE NO. 3
Address	XXXXXXXXXXXXXXXXXX Rockville Centre	56 Devon Rd Rockville Centre	23 Vassar Pl Rockville Centre	30 Dogwood Ln Rockville Centre
Proximity to Subject		1/2 block east	1/2 mile southwest	3/8 mile northwest
Sales Price	\$ n/a	\$ 999,000	\$ 1,115,000	\$ 850,000
Price/Gross Liv. Area	\$ 284.53	\$ 285.97	\$ 242.51	
Data & Verification Sources	public record/market data center	public record/market data center	public record/market data center	public record
VALUE ADJUSTMENTS	DESCRIPTION	DESCRIPTION + (-) \$ Adjustment	DESCRIPTION + (-) \$ Adjustment	DESCRIPTION + (-) \$ Adjustment
Sales or Financing		conventional mtg	conventional mtg	conventional mtg
Concessions		none known	none known	none known
Date of Sale	n/a	2/01 CD 12/00	7/01 CD 3/01	5/4/01
Location	good quiet street	good quiet street	good/abuts church	good quiet street
Leasehold/Fee Simple	fee simple	fee simple	fee simple	fee simple
Site/View	12560 sf/aver	11326 sf corner**	15120sf/aver	15246 sf/aver
Design (Style)	tudor/brk-stucco/gd	tudor/brk-stucco/gd	colonial/stucco/gd	Colonial/brk-asb/gd
Actual Age (Yrs.)	A64/E20	A64/E20	A91/E20	A64/E20
Condition	good maintenance	good maintenance	good maintenance	good maintenance
Above Grade	Total Bdrms Baths	Total Bdrms Baths	Total Bdrms Baths	Total Bdrms Baths
Room Count	9 4 3.50	8 4 3.50	13 6 3.50	8 4 2.50
Gross Living Area	4,317 Sq. Ft.	3,511 Sq. Ft.	3,899 Sq. Ft.	3,505 Sq. Ft.
Basement Area and	full bsmt 70% fin	full bsmt 70% fin	full bsmt unfinished	full bsmt pt finshd
Finished Rooms	fin attic/2 fplc	unfin attic/2 fplc	unfin attic/3 fplc	unfin attic/fplc
Garage/Carport	none	2 car garage	2 car garage	2 car garage
Amenities	ig pool/cabanas	none	ig pool/cabanas	ig pool
gd ktchn/bths/eqp	gd ktchn/bths/eqp	gd ktchn/bths/eqp	gd ktchn/bths/eqp	average equipment
Net Adj. (total)		\$ +145,600	\$ +41,300	\$ +142,700
Adjusted Sales Price of Comparables		Gross 16.6%	Gross 10.1%	Gross 25.5%
Date, Price and Data Source for Prior Sales of Subject and Comparables		Net 14.6%	Net 3.7%	Net 16.8%
		\$ 1,144,600	\$ 1,156,300	\$ 992,700

Analysis of any current agreement of sale, option, or listing of the subject property and analysis of the prior sales of subject and comparables: No known current or prior sales, listings or options involving the subject or any of the comparable sales utilized except as noted herein.
 Summary of market data and value conclusion: The direct sales comparison approach reflects the actions of market participants and is considered to be most persuasive. The comparable sales utilized were the best that were available. Based upon MLS statistical data, local brokers and paired sales analysis no time adjustment was deemed necessary. See the comparable sale #4 addendum attached. Comps # 4 & # 5 exceed net, gross and line item adjustment guidelines, primarily because of the large difference in size (gla), there were included because of close physical proximity to the subject and similar style.
 This appraisal is made [X] "as is" or [] subject to the following repairs, alterations or conditions: All significant factors affecting value have been carefully considered and reflected in value. Highest & best use: present use. Drive by exterior only-no interior inspection made.
 BASED ON AN [X] EXTERIOR INSPECTION FROM A PUBLIC STREET OR AN [X] INTERIOR AND EXTERIOR INSPECTION, I ESTIMATE THE MARKET VALUE, AS DEFINED, OF THE REAL PROPERTY THAT IS THE SUBJECT OF THIS REPORT TO BE \$ 1,000,000 AS OF February 13, 2002

LIMITED APPRAISAL ANALYSIS - SUMMARY APPRAISAL REPORT
Limited One-Family Residential Appraisal and Summary Report

File No. 2055DEMA

P U D	Project Information for PUDs (if applicable) - Is the developer/builder in control of the Home Owners' Association (HOA)? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No		
	Provide the following information for PUDs only if the developer/builder is in control of the HOA and the subject property is an attached dwelling unit:		
	Total number of phases	<u>N/A</u>	Total number of units <u>N/A</u> Total number of units sold <u>N/A</u>
	Total number of units rented	<u>N/A</u>	Total number of units for sale <u>N/A</u> Data Source(s) <u>N/A</u>
	Was the project created by the conversion of existing buildings into a PUD? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No If yes, date of conversion: <u>N/A</u>		
	Does the project contain any multi-dwelling units? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No Data Source: <u>N/A</u>		
C O N D O M I N I U M	Project Information for Condominiums (if applicable) - Is the developer/builder in control of the Home Owners' Association (HOA)? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No		
	Provide the following information for all Condominium Projects:		
	Total number of phases	<u>N/A</u>	Total number of units <u>N/A</u> Total number of units sold <u>N/A</u>
	Total number of units rented	<u>N/A</u>	Total number of units for sale <u>N/A</u> Data Source(s) <u>N/A</u>
	Was the project created by the conversion of existing buildings into a condominium? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No If yes, date of conversion: <u>N/A</u>		
	Project Type: <input type="checkbox"/> Primary Residence <input type="checkbox"/> Second Home or Recreational <input type="checkbox"/> Row or Townhouse <input type="checkbox"/> Garden <input type="checkbox"/> Midrise <input type="checkbox"/> Highrise <input type="checkbox"/>		
Condition of project, quality of construction, unit mix, etc.: <u>N/A</u>			
Are the common elements completed? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No If No, describe status of completion: <u>N/A</u>			
Are any common elements leased to or by the Home Owners' Association? <input type="checkbox"/> Yes <input type="checkbox"/> No If yes, attach addendum describing rental terms and options.			
Describe common elements and recreational facilities: <u>N/A</u>			

DEFINITION OF MARKET VALUE: The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller, each acting prudently, knowledgeably and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby: (1) buyer and seller are typically motivated; (2) both parties are well informed or well advised, and each acting in what he considers his own best interest; (3) a reasonable time is allowed for exposure in the open market; (4) payment is made in terms of cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and (5) the price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions* granted by anyone associated with the sale.

*Adjustments to the comparables must be made for special or creative financing or sales concessions. No adjustments are necessary for those costs which are normally paid by sellers as a result of tradition or law in a market area; these costs are readily identifiable since the seller pays these costs in virtually all sales transactions. Special or creative financing adjustments can be made to the comparable property by comparisons to financing terms offered by a third party institutional lender that is not already involved in the property or transaction. Any adjustment should not be calculated on a mechanical dollar for dollar cost of the financing or concession but the dollar amount of any adjustment should approximate the market's reaction to the financing or concessions based on the appraiser's judgement.

STATEMENT OF LIMITING CONDITIONS AND APPRAISER'S CERTIFICATION

CONTINGENT AND LIMITING CONDITIONS: The appraiser's certification that appears in the appraisal report is subject to the following conditions:

1. The appraiser will not be responsible for matters of a legal nature that affect either the property being appraised or the title to it. The appraiser assumes that the title is good and marketable and, therefore, will not render any opinions about the title. The property is appraised on the basis of it being under responsible ownership.
2. The appraiser has examined the available flood maps that are provided by the Federal Emergency Management Agency (or other data) and has noted in the appraisal report whether the subject site is located in an identified Special Flood Hazard Area. Because the appraiser is not a surveyor, he or she makes no guarantees, expressed or implied, regarding this determination.
3. The appraiser will not give testimony or appear in court because he or she made an appraisal of the property in question, unless specific arrangements to do so have been made beforehand.
4. The appraiser has noted in the appraisal report any adverse conditions (such as, but not limited to, needed repairs, the presence of hazardous wastes, toxic substances, etc.) observed during the inspection of the subject property or that he or she became aware of during the normal research involved in performing the appraisal. Unless otherwise stated in the appraisal report, the appraiser has no knowledge of any hidden or unapparent conditions of the property or adverse environmental conditions (including the presence of hazardous wastes, toxic substances, etc.) that would make the property more or less valuable, and has assumed that there are no such conditions and makes no guarantees or warranties, expressed or implied, regarding the condition of the property. The appraiser will not be responsible for any such conditions that do exist or for any engineering or testing that might be required to discover whether such conditions exist. Because the appraiser is not an expert in the field of environmental hazards, the appraisal report must not be considered as an environmental assessment of the property.
5. The appraiser obtained the information, estimates, and opinions that were expressed in the appraisal report from sources that he or she considers to be reliable and believes them to be true and correct. The appraiser does not assume responsibility for the accuracy of such items that were furnished by other parties.
6. The appraiser will not disclose the contents of the appraisal report except as provided for in the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice.
7. The appraiser must provide his or her prior written consent before the lender/client specified in the appraisal report can distribute the appraisal report (including conclusions about the property value, the appraiser's identity and professional designations, and references to any professional appraisal organizations or the firm with which the appraiser is associated) to anyone other than the borrower; the mortgagee or its successors and assigns; the mortgage insurer; consultants; professional appraisal organizations; any state or federally approved financial institution; or any department, agency, or instrumentality of the United States or any state or the District of Columbia; except that the lender/client may distribute the report to data collection or reporting service(s) without having to obtain the appraiser's prior written consent. The appraiser's written consent and approval must also be obtained before the appraisal can be conveyed by anyone to the public through advertising, public relations, news, sales, or other media.

LIMITED APPRAISAL ANALYSIS - SUMMARY APPRAISAL REPORT File No. 2055DEMA
Limited One-Family Residential Appraisal and Summary Report

APPRAISER'S CERTIFICATION: The Appraiser certifies and agrees that:

1. I have researched and analyzed the comparable sales and offerings/listings in the subject market area and have reported the comparable sales in this report that are the most similar and proximate to the subject property. I further certify that: (1) adequate comparable market data exists in the general market area to develop a reliable sales comparison analysis for the subject property; (2) the highest and best use of the subject property as improved is its present use; and (3) the current use is legal under applicable zoning regulations and ordinances.
2. I have taken into consideration the factors that have an impact on value in my development of the estimate of market value in the appraisal report. I have not knowingly withheld any significant information from the appraisal report and I believe, to the best of my knowledge, that all statements and information in the appraisal report are true and correct.
3. I stated in the appraisal report only my own personal, unbiased, and professional analysis, opinions, and conclusions, which are subject only to the contingent and limiting conditions specified in this form.
4. I have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report, and I have no present or prospective personal interest or bias with respect to the participants in the transaction. I did not base, either partially or completely, my analysis and/or the estimate of market value in the appraisal report on the race, color, religion, sex, age, marital status, handicap, familial status, or national origin of either the prospective owners or occupants of the subject property or of the present owners or occupants of the properties in the vicinity of the subject property or on any other basis prohibited by law.
5. I have no present or contemplated future interest in the subject property, and neither my current or future employment nor my compensation for performing this appraisal is contingent on the appraised value of the property.
6. I was not required to report a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client or any related party, the amount of the value estimate, the attainment of a specific result, or the occurrence of a subsequent event in order to receive my compensation and/or employment for performing the appraisal. I did not base the appraisal report on a requested minimum valuation, a specific valuation, or the need to approve a specific mortgage loan.
7. I performed this limited residential appraisal and prepared this summary report based on an exterior inspection of the subject property from the public street (unless otherwise noted in this report). The purpose of this limited appraisal is to estimate the market value of the real property that is the subject of this report based on the sales comparison approach to value. This limited appraisal and summary report, which is the result of a limited appraisal process, is in conformity with, and subject to, the Departure Provision of the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice and complies with the reporting requirements for a summary appraisal report that were adopted and promulgated by the Appraisal Standards Board of The Appraisal Foundation and that were in place as of the effective date of this appraisal. I further certify that I had adequate information about the physical characteristics of the subject property from reliable sources to develop this appraisal. The cost and income approaches to value were not considered in this appraisal at the client's request. I acknowledge that an estimate of a reasonable time for exposure in the open market is a condition in the definition of market value and the estimate of marketing time I have developed is consistent with the marketing time noted in the Neighborhood section of this report.
8. I have personally inspected the exterior of the subject property and the comparable sales listed in the appraisal report from the public street (unless otherwise noted in this report). If I did not inspect the interior of the subject property, my description of the physical characteristics of the subject property is based on reliable data sources such as, but not limited to, MLS information, assessment and tax records, prior inspections, previous appraisal files and/or information provided by the property owner as noted in this report. I further certify that I have noted any apparent or known adverse conditions in the subject improvements, on the subject site, or on any site within the immediate vicinity of the subject property of which I am aware and have considered these adverse conditions in my analysis of the property value to the extent that I had market evidence to support them. I have also commented about the effect of the adverse conditions on the marketability of the subject property.
9. I personally prepared all conclusions and opinions about the real estate that were set forth in the appraisal report. I further certify that no one provided significant professional assistance to me in the development of this appraisal.

APPRAISER:

Signature: _____
Name: Kenneth M Rossman
Company Name: Appraiser, Kenneth M. Rossman Inc.
Company Address: 2953 Kinloch Rd, Wantagh, NY 11793
Date Report Signed: February 13, 2002
State Certification #: General #463195
or State License #: _____
State: NY
Expiration Date of Certification or License: 12/2/03

LENDER/CLIENT:

Name: XXXXXXXXXX
Company Name: XXXXXXXXXX
Company Address: confidential, confidential, Enter Zip code Here

ADDRESS OF PROPERTY APPRAISED:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX, NY XXXXX

Additional Comparables
Limited One-Family Residential Appraisal and Summary Report File No. 2055DEMA

SUBJECT	Borrower or Owner XXXXXXXX															
	Property Address XXXXXXXXXXXXXXXX															
	City XXXXXXXX		County Nassau		State NY		Zip Code XXXX									
	Lender or Client XXXXXXXX															
	ITEM		SUBJECT		COMPARABLE NO. 4		COMPARABLE NO. 5		COMPARABLE NO. 6							
	Address		XXXXXXXXXXXXXXXXXX		106 Plymouth Rd Rockville Centre											
	Proximity to Subject				one block northeast											
	Sales Price		\$ n/a		\$ 750,000		\$		\$							
	Price/Gross Liv. Area		\$ <input checked="" type="checkbox"/>		\$ 302.05 <input checked="" type="checkbox"/>		\$ <input checked="" type="checkbox"/>		\$ <input checked="" type="checkbox"/>							
	Data & Verification Sources				MLS closed # 1410040											
SALES COMPARISON ANALYSIS	VALUE ADJUSTMENTS		DESCRIPTION		DESCRIPTION		+ (-) \$ Adjustment		DESCRIPTION		+ (-) \$ Adjustment		DESCRIPTION		+ (-) \$ Adjustment	
	Sales or Financing				conventional mtg											
	Concessions				none known											
	Date of Sale		n/a		11/28/01 CD 8/01											
	Location		good quiet street		good quiet street											
	Leasehold/Fee Simple		fee simple		fee simple											
	Site/View		12560 sf/aver		9375 sf/aver		+32,000									
	Design (Style)		tudor/brk-stucco/gd		tudor/brk-stucco/gd											
	Actual Age (Yrs.)		A64/E20		A67/E20											
	Condition		good maintenance		good maintenance											
Above Grade		Total Bdrms Baths		Total Bdrms Baths				Total Bdrms Baths				Total Bdrms Baths				
Room Count		9 4 3.50		8 4 3.50												
Gross Living Area		4,317 Sq. Ft.		2,483 Sq. Ft.		+183,400		Sq. Ft.				Sq. Ft.				
Basement Area and		full bsmt 70% fin		full bsmt 70% fin												
Finished Rooms		fin attic/\ 2 fplc		unfin attic/2 fplc		+25,000										
Garage/Carport		none		1 car garage		-5,000										
Amenities		ig pool/cabanas gd ktchn/bths/eqp		none gd ktchn/bths/eqp		+25,000										
Net Adj. (total)				X + - \$		+260,400		+ - \$				+ - \$				
Adjusted Sales Price of Comparables				Gross 36.1%								Net 34.7%		\$		
Date, Price and Data Source for Prior Sales of Subject and Comparables		none known		none known		+1,010,400		\$				\$				
Comments on Sales Comparison:																

PHOTOGRAPH ADDENDUM

Borrower or Owner	XXXXXXXXXX						
Property Address	XXXXXXXXXXXXXXXXXX						
City	XXXXXXXXXX	County	Nassau	State	NY	Zip Code	XXXXX
Lender or Client	XXXXXXXXXX						



**FRONT VIEW OF
SUBJECT PROPERTY**



**REAR VIEW OF
SUBJECT PROPERTY**



**STREET SCENE OF
SUBJECT PROPERTY**

PHOTOGRAPH ADDENDUM

Borrower or Owner XXXXXXXX

Property Address XXXXXXXXXXXXXXXX

City XXXXXXXXXX

County Nassau

State NY

Zip Code XXXXX

Lender or Client XXXXXXXXXXXX

**COMPARABLE #1**56 Devon Rd
Rockville Centre

Price	\$999,000
Price/SF	284.53
Date	2/01 CD 12/00
Age	A64/E20
Room Count	8-4-3.50
Living Area	3,511

Value Indication \$1,144,600

**COMPARABLE #2**23 Vassar Pl
Rockville Centre

Price	\$1,115,000
Price/SF	285.97
Date	7/01 CD 3/01
Age	A91/E20
Room Count	13-6-3.50
Living Area	3,899

Value Indication \$1,156,300

**COMPARABLE #3**30 Dogwood Ln
Rockville Centre

Price	\$850,000
Price/SF	242.51
Date	5/4/01
Age	A64/E20
Room Count	8-4-2.50
Living Area	3,505

Value Indication \$992,700

PHOTOGRAPH ADDENDUM

Borrower or Owner	XXXXXXXX		
Property Address	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
City	XXXXXXXXXX	County	Nassau
		State	NY
Lender or Client	XXXXXXXXXX		
		Zip Code	XXXXX

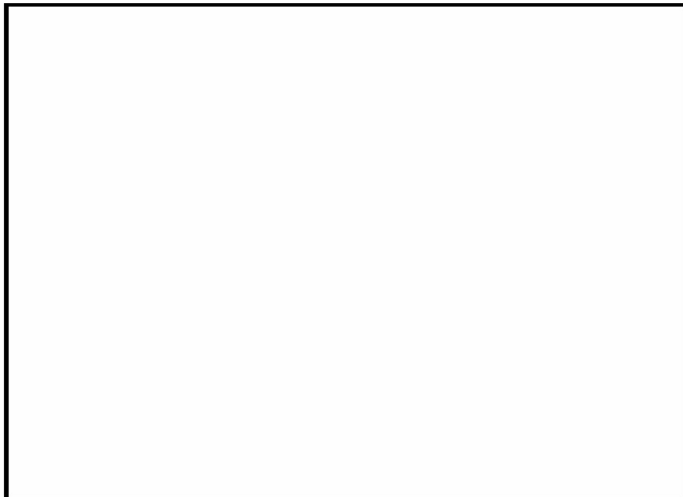


COMPARABLE #4

106 Plymouth Rd
Rockville Centre

Price \$750,000
 Price/SF 302.05
 Date 11/28/01 CD 8/01
 Age A67/E20
 Room Count 8-4-3.50
 Living Area 2,483

Value Indication \$1,010,400



COMPARABLE #5

Price \$
 Price/SF
 Date
 Age
 Room Count --
 Living Area
 Value Indication \$



COMPARABLE #6

Price \$
 Price/SF
 Date
 Age
 Room Count --
 Living Area
 Value Indication \$



SUMMARY APPRAISAL OF REAL PROPERTY

LOCATED AT

XXXXXXXXXX
West Islip, NY XXXXX

for

confidential
confidential
confidential

as of

February 15, 2002

by

Kenneth M Rossman
2953 Kinloch Road
Wantagh, NY 11793

Appraiser, Kenneth M. Rossman Inc.

**SUMMARY APPRAISAL REPORT OF A COMPLETE APPRAISAL
UNIFORM RESIDENTIAL APPRAISAL REPORT**

File No. **URARDEMA**

Property Address XXXXXXXXXX		City West Islip	State NY	Zip Code XXXXX								
Legal Description Tax Map # - District: XXXX, Section: XXX, Block: X, Lot(s): XX. ///// SMSA: 5380		County Suffolk	R.E. Taxes \$ 11,124 Special Assessments \$ none									
Assessor's Parcel No. N/A		Tax Year 2002	Occupant <input checked="" type="checkbox"/> Owner <input type="checkbox"/> Tenant <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>									
Borrower XXXXXXXXXX		Current Owner XXXXXXXXXX	HOAS N/A Mo.									
Property rights appraised <input checked="" type="checkbox"/> Fee Simple <input type="checkbox"/> Leasehold <input type="checkbox"/> Project Type <input type="checkbox"/> PUD <input type="checkbox"/> Condominium (HUD/VA only) <input type="checkbox"/>		Neighborhood or Project Name XXXXXXXXXXXXXXXXXX Map Reference Hagstrom map XXX Census Tract 1469.02										
Sale Price \$ N/A Date of Sale N/A		Description and \$ amount of loan charges/concessions to be paid by seller None Known										
Lender/Client confidential		Address confidential, confidential										
Appraiser Kenneth M Rossman		Address 2953 Kinloch Rd. Wantagh, NY 11793										
Location <input checked="" type="checkbox"/> Urban <input type="checkbox"/> Suburban <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/>	Predominant occupancy <input checked="" type="checkbox"/> Owner <input type="checkbox"/> Tenant <input type="checkbox"/> Vacant (0-5%) <input type="checkbox"/> Vacant (over 5%) <input type="checkbox"/>	Single family housing PRICE \$ (000) 250 AGE (yrs) new	Present land use % One Family 98 Two-Fam 1 Commercial 1	Land use change <input checked="" type="checkbox"/> Not Likely <input type="checkbox"/> Likely <input type="checkbox"/> In process <input type="checkbox"/>								
Build up <input checked="" type="checkbox"/> Over 75% <input type="checkbox"/> 25-75% <input type="checkbox"/> Under 25%	Growth rate <input type="checkbox"/> Rapid <input checked="" type="checkbox"/> Stable <input type="checkbox"/> Slow <input type="checkbox"/>	Property values <input type="checkbox"/> Increasing <input checked="" type="checkbox"/> Stable <input type="checkbox"/> Declining <input type="checkbox"/>	Demand/supply <input type="checkbox"/> Shortage <input checked="" type="checkbox"/> In balance <input type="checkbox"/> Over supply <input type="checkbox"/>	Marketing time <input type="checkbox"/> Under 3 mos. <input checked="" type="checkbox"/> 3-6 mos. <input type="checkbox"/> Over 6 mos.								
<p>Note: Race and the racial composition of the neighborhood are not appraisal factors.</p> <p>Neighborhood boundaries and characteristics: The subject neighborhood is bounded to the north by XXXXX Highway, to the east by Gardiner Park, to the south by Great South Bay, and to the west by Good Samaritan Hospital.</p> <p>Factors that affect the marketability of the properties in the neighborhood (proximity to employment and amenities, employment stability, appeal to market, etc.): There are no apparent adverse factors, except as noted herein, which would affect the subjects future marketability. Stable to slightly upward trending market values and an abundance of potential purchasers demonstrate an excellent market demand for this neighborhood. Employment is stable. Unemployment has remained relatively low. The subject has access to all necessary supporting facilities including schools, local and regional shopping, recreation, transportation, police, fire/emergency services, hospitals, and employment. The subject improvements conform well to the surrounding homes.</p> <p>Market conditions in the subject neighborhood (including support for the above conclusions related to the trend of property values, demand/supply, and marketing time - such as data on competitive properties for sale in the neighborhood, description of the prevalence of sales and financing concessions, etc.): The real estate market in the subject neighborhood had been escalating in value over the last few years at a moderate to sometimes rapid pace, as per recorded mls statistical data, local builders and local real estate brokers. Currently, available housing inventory is in balance with potential buyers seeking to purchase. Marketing time is typically less than 180 days. The outlook for the foreseeable future is for continued strength and stability. Most home purchases are generally financed with conventional or fha fixed rate mortgages. Mortgage discount points (1-5) are usually paid by the purchasers. Buy downs and other sales concessions are rare.</p>												
<p>Project Information for PUDs (If applicable) - Is the developer/builder in control of the Home Owners' Association (HOA)? <input type="checkbox"/> Yes <input checked="" type="checkbox"/> No</p> <p>Approximate total number of units in the subject project N/A Approximate total number of units for sale in the subject project N/A</p> <p>Describe common elements and recreational facilities: N/A</p>												
Dimensions 75x150	Site area 11250 sq. ft.	Corner Lot <input type="checkbox"/> Yes <input checked="" type="checkbox"/> No	Topography level									
Specific zoning classification and description Single Family Residence		Size average/typical										
Zoning compliance <input checked="" type="checkbox"/> Legal <input type="checkbox"/> Legal nonconforming (Grandfathered use) <input type="checkbox"/> Illegal <input type="checkbox"/> No zoning	Highest & best use as improved: <input checked="" type="checkbox"/> Present use <input type="checkbox"/> Other use (explain)	Shape rectangular										
Utilities Public Other	Off-site Improvements Type Public Private	Drainage appears adequate										
Electricity <input checked="" type="checkbox"/> 150 amp CB	Street macadam/asphalt	View good waterfront of Great South Bay										
Gas <input checked="" type="checkbox"/> natural gas	Curb/gutter concrete	Landscaping average/typical of area										
Water <input checked="" type="checkbox"/>	Sidewalk none	Driveway Surface pavers										
Sanitary sewer <input checked="" type="checkbox"/>	Street lights mercury vapor	Apparent easements none noted										
Storm sewer <input checked="" type="checkbox"/>	Alley none	FEMA Special Flood Hazard Area <input type="checkbox"/> Yes <input checked="" type="checkbox"/> No										
<p>Comments (apparent adverse easements, encroachments, special assessments, side areas, illegal or legal nonconforming zoning use, etc.): No known and/or apparent adverse conditions which would have a significant affect upon value or future marketability. See Firrea addendum additional comments re: Flood data. Best possible waterfront location on wide deep canal with panoramic waterview of Great South Bay.</p>												
GENERAL DESCRIPTION		EXTERIOR DESCRIPTION	FOUNDATION	BASEMENT	INSULATION							
No. of Units one	Foundation poured concrt	Slab yes	Area Sq. Ft. slab	Roof U								
No. of Stories two	Exterior Walls vinyl siding	Crawl Space none	% Finished n/a	Ceiling N								
Type (Det./Att.) detached	Roof Surface asphalt shngle	Basement none	Ceiling n/a	Walls K								
Design (Style) Contemp	Gutters & Dwnspnts. aluminum	Sump Pump none noted	Walls n/a	Floor N								
Existing/Proposed existing	Window Type vinyl insulated	Dampness not noted	Floor n/a	None W								
Age (Yrs.) 35	Storm/Screens vinyl screens	Settlement none noted	Outside Entry n/a	Unknown aver								
Effective Age (Yrs.) 10	Manufactured House no	Infestation none noted										
ROOMS	Foyer	Living	Dining	Kitchen	Den	Family Rm.	Rec. Rm.	Bedrooms	# Baths	Laundry	Other	Area Sq. Ft.
Basement												slab
Level 1	x	1	1	1		1		3	2	x		1844
Level 2					1			1	1			1136
<p>Finished area above grade contains: 9 Rooms: 4 Bedroom(s): 3.00 Bath(s): 2,980 Square Feet of Gross Living Area</p>												
INTERIOR Materials/Condition		HEATING	KITCHEN EQUIP.		ATTIC	AMENITIES		CAR STORAGE:				
Floors hrdwd/crptng/good	Type hot water	Refrigerator <input checked="" type="checkbox"/>	None <input type="checkbox"/>	Fireplace(s) # none	None <input type="checkbox"/>	Garage <input type="checkbox"/>		# of cars				
Walls drwall/good	Fuel natural gas	Range/oven <input checked="" type="checkbox"/>	Stairs <input type="checkbox"/>	Patio pavers	<input checked="" type="checkbox"/>	Deck none		Attached <input type="checkbox"/>				
Trim/Finish wood/good	Condition good	Disposal <input type="checkbox"/>	Drop Stair <input type="checkbox"/>	Deck none	<input type="checkbox"/>	Porch enclosed		Detached <input type="checkbox"/>				
Bath Floor ceramic tile-granite/gd	COOLING	Dishwasher <input checked="" type="checkbox"/>	Scuttle <input checked="" type="checkbox"/>	Porch enclosed	<input checked="" type="checkbox"/>	Fence none		Built-In 1 1/2				
Bath Wainscot ceramic tile-granite/gd	Central cac	Fan/Hood <input checked="" type="checkbox"/>	Floor <input type="checkbox"/>	Fence none	<input type="checkbox"/>	Pool inground		Carport two car				
Doors solid core/good	Other none	Microwave <input checked="" type="checkbox"/>	Heated <input type="checkbox"/>	Pool inground	<input checked="" type="checkbox"/>	Gunite freerom htd		Driveway two car				
		Condition good	Washer/Dryer <input checked="" type="checkbox"/>	Finished <input type="checkbox"/>								
<p>Additional features (special energy efficient items, etc.): Entertainment center with wet bar, navy bulkhead (10 yrs old), 75 gallon hot water heater, 20' granite bath with sauna and spa tub. Architectural grade roof.</p> <p>Condition of the improvements, depreciation (physical, functional, and external), repairs needed, quality of construction, remodeling/additions, etc.: The subject property was in good/typical condition for its area at the time of inspection., external obsolescence: none noted., functional obsolescence: none noted, repairs/modernization: none noted., the subjects construction quality was good/typical for its neighborhood.</p> <p>Adverse environmental conditions (such as, but not limited to, hazardous wastes, toxic substances, etc.) present in the improvements, on the site, or in the immediate vicinity of the subject property: Your appraiser is not an expert on environmental issues. However, upon inspection of the subject property & immediate vicinity, no adverse environmental conditions were noted. See limiting conditions addendum item #6.</p>												

**SUMMARY APPRAISAL REPORT OF A COMPLETE APPRAISAL
UNIFORM RESIDENTIAL APPRAISAL REPORT**

File No. **URARDEMA**

Valuation Section

COST APPROACH	ESTIMATED SITE VALUE	\$	375,000	Comments on Cost Approach (such as, source of cost estimate, site value, square foot calculation and for HUD, VA and FmHA, the estimated remaining economic life of the property): No external or functional obsolescence noted. The land value exceeds 30% of market value. This is common to the area and has no adverse affect on the subjects value or future marketability. site improvements includes 75' of navy bulkheading, paver driveway and stoop, etc.	
	ESTIMATED REPRODUCTION COST-NEW-OF IMPROVEMENTS:				
	Dwelling	2,980	Sq. Ft @ \$ 115 = \$		342,700
	BSMT	slab	Sq. Ft @ \$		=
	ig ff htd pl,encl pch,sauna,spa,patio,shed	=	=		55,000
	Garage/Carport	262	Sq. Ft @ \$ 40 =		10,480
	Total Estimated Cost New	=	=		408,180
	Less 14.3 Physical Functional External				
	Depreciation	58,370			58,370
	Depreciated Value of Improvements	=	=		349,810
"As-is" Value of Site Improvements	=	=	30,000		
INDICATED VALUE BY COST APPROACH	755,000	=	+755,000	Remaining Economic Life: 60 Remaining Physical Life: 60	

ITEM	SUBJECT	COMPARABLE NO. 1	COMPARABLE NO. 2	COMPARABLE NO. 3
XXXXXXXXXX		192 Anchorage La	19 Viking Dr	19 Shoal Dr
Address	West Islip	West Islip	West Islip	West Islip
Proximity to Subject		three blocks north	one block west	four blocks east
Sales Price	\$ N/A	\$ 750,000	\$ 689,000	\$ 750,000
Price/Gross Liv. Area	\$	\$ 273.82	\$ 260.79	\$ 250.00
Data and/or Verification Source	complete inspection	MLS closed # *714389 public record closed sale	MLS closed # 1402125 public record closed sale	MLS closed # *711197 public record closed sale
VALUE ADJUSTMENTS	DESCRIPTION	DESCRIPTION + (-) \$ Adjustment	DESCRIPTION + (-) \$ Adjustment	DESCRIPTION + (-) \$ Adjustment
Sales or Financing Concessions		conventional none known	conventional none known	conventional none known
Date of Sale/Time		7/12/01 CD 5/01	6/4/01 CD 4/01	10/1/01 CD 6/01
Location	waterfront-canal	waterfront-canal	waterfront-canal	waterfront-canal
Leasehold/Fee Simple	fee simple	fee simple	fee simple	fee simple
Site	11250 sf	11326 sf	11326 sf	20038 sf
View	waterview-bay	waterview-canal +15,000	waterview-bay	waterview-bay
Design and Appeal	Contemp ex rch/gd vinyl sidng/average	Contemp H/R/good vertical cedar/good -10,000	Splanch/good dryvet/average	Splanch/good wsh-brk/aver +7,000
Age	A35/E10	A35/E5 -15,000	A34/E15 +15,000	A30/E15 +15,000
Condition	good maintenance	good maintenance	good maintenance	average maint +10,000
Above Grade	Total Bdms Baths	Total Bdms Baths	Total Bdms Baths	Total Bdms Baths
Room Count	9 4 3.00	8 3 3.00	9 5 2.50 +3,000	8 4 2.50 +3,000
Gross Living Area	2,980 Sq. Ft.	2,739 Sq. Ft. 18,000	2,642 Sq. Ft. 25,500	3,000 Sq. Ft.
Basement & Finished Rooms Below Grade	slab sauna, spa	slab similar	unfin prtl bsmnt spa -5,000 +3,000	pt fin prtl bsmnt none -7,500 +6,000
Functional Utility	average/typical	average/typical	average/typical	average/typical
Heating/Cooling	ghw/cac/good	ghw/cac/good	ghw/cac/good	ghw/cac/good
Energy Efficient Items	insultd wndws/drs	insultd wndws/drs	insultd wndws/drs	insultd wndws/drs
Garage/Carport	1.5 car garage	2 car garage -2,500	2 car garage -2,500	2 car garage -2,500
Porch, Patio, Deck, Fireplace(s), etc.	enclsd pch, pvr pat none	deck,cnc patio +4,000 1 fireplace -8,000	deck +5,000 1 fireplace -8,000	deck,cnc patio +4,000 1 fireplace -8,000
Fence, Pool, etc.	ig gunite htd FF pl remodeling	htd ig pl -similar gd kitchn,bths,eqp	ig gunite htd FF pl inf kitchn,bths,eqp +15,000	htd ig pl -similar inf kitchn,bths,eqp +15,000
Net Adj. (total)		\$ 1,500	\$ 51,000	\$ 16,000
Adjusted Sales Price of Comparable		Gross 9.7% Net 0.2% \$ 751,500	Gross 11.9% Net 7.4% \$ 740,000	Gross 13.9% Net 2.1% \$ 766,000
Comments on Sales Comparison (including the subject property's compatibility to the neighborhood, etc.): The comparable sales utilized were the best that were available. Based upon MLS statistical data, local brokers and paired sales analysis, no time adjustment was deemed to be necessary.				

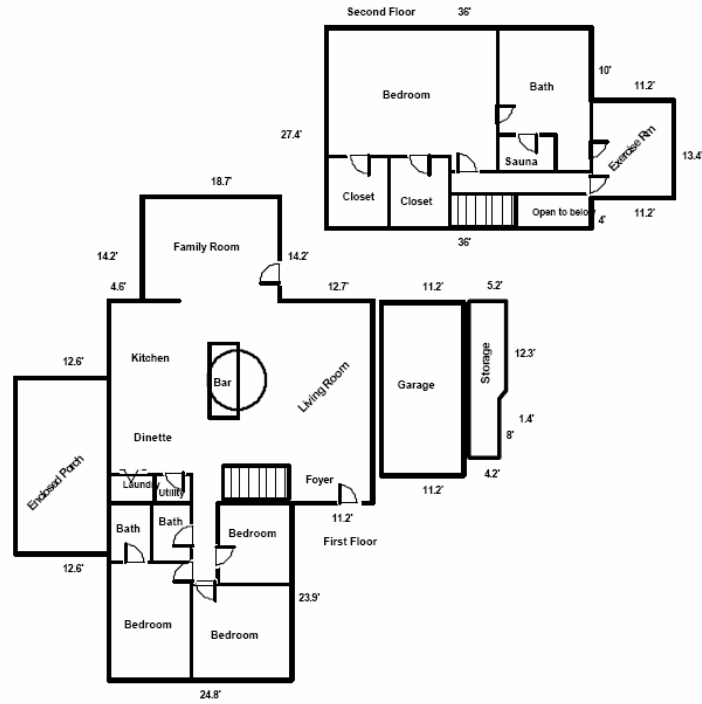
ITEM	SUBJECT	COMPARABLE NO. 1	COMPARABLE NO. 2	COMPARABLE NO. 3
Date, Price and Data Source, for prior sales within year of appraisal	none known	none known	none known	none known
Analysis of any current agreement of sale, option, or listing of the subject property and analysis of any prior sales of subject and comparables within one year of the date of appraisal: A thorough search of the public record (Compsearch) did not reveal any known sales of the subject or any of the comparable sales utilized herein within the last 12 months. Subject was listed 12/10/00 to 6/10/01, LPS 769,990 and expired unsold. No longer on the market.				
INDICATED VALUE BY SALES COMPARISON APPROACH				\$ 750,000
INDICATED VALUE BY INCOME APPROACH	(If Applicable) Estimated Market Rent \$		Mo. x Gross Rent Multiplier	= \$ N/A
This appraisal is made <input checked="" type="checkbox"/> "as is" <input type="checkbox"/> subject to the repairs, alterations, inspections or conditions listed below <input type="checkbox"/> subject to completion per plans and specifications.				
Conditions of Appraisal: All factors affecting value have been carefully considered and reflected in value. Subject should be reasonably marketable at value found.				
Final Reconciliation: The direct sales comparison approach reflects the actions of market participants and is considered to be most persuasive. The market value is supported by the cost approach. The income is deemed not applicable due to the lack of sufficient meaningful rental and/or GRM data				
The purpose of this appraisal is to estimate the market value of the real property that is the subject of this report, based on the above conditions and the certification, contingent and limiting conditions, and market value definition that are stated in the attached Freddie Mac Form 430/Fannie Mae Form 1004B (Revised 6/93).				
I (WE) ESTIMATE THE MARKET VALUE, AS DEFINED, OF THE REAL PROPERTY THAT IS THE SUBJECT OF THIS REPORT, AS OF February 15, 2002 (WHICH IS THE DATE OF INSPECTION AND THE EFFECTIVE DATE OF THIS REPORT) TO BE \$ 750,000				
APPRaiser:		SUPERVISORY APPRAISER (ONLY IF REQUIRED):		
Signature		Signature	<input type="checkbox"/> Did <input type="checkbox"/> Did Not	Inspect Property
Name Kenneth M Rossman		Name		
Date Report Signed February 16, 2002		Date Report Signed		
State Certification # General #463195	State NY	State Certification #		State
Or State License #	State	Or State License #		State

Appraiser, Kenneth M. Rossman Inc.

ADDITIONAL COMPARABLES												
Borrower XXXXXXXX			Property Address XXXXXXXXXXXXX			City West Islip County Suffolk State NY Zip Code XXXXX			Lender/Client confidential			
ITEM	SUBJECT	COMPARABLE NO. 4			COMPARABLE NO. 5			COMPARABLE NO. 6				
XXXXXXXXXXXXX Address West Islip												
Proximity to Subject												
Sales Price			\$	N/A	\$		\$		\$			
Price/Gross Liv. Area			\$	[]	\$	[]	\$	[]	\$	[]		
Data and/or Verification Source			complete inspection									
VALUE ADJUSTMENTS			DESCRIPTION			DESCRIPTION +/- \$ Adjustment			DESCRIPTION +/- \$ Adjustment			
Sales or Financing Concessions												
Date of Sale/Time												
Location			waterfront-canal									
Leasehold/Fee Simple			Fee Simple									
Site			11250 sf									
View			waterview-bay									
Design and Appeal			Contemp ex rch/gd									
Quality of Construction			vinyl siding/average									
Age			A35/E10									
Condition			good maintenance									
Above Grade			Total	Bdms	Baths	Total	Bdms	Baths	Total	Bdms	Baths	
Room Count			9	4	3.00							
Gross Living Area			2,980	Sq. Ft.			Sq. Ft.			Sq. Ft.		
Basement & Finished Rooms Below Grade			slab sauna, spa									
Functional Utility			average/typical									
Heating/Cooling			ghw/cac/good									
Energy Efficient Items			insultd wndws/drs									
Garage/Carport			1.5 car garage									
Porch, Patio, Deck, Fireplace(s), etc.			enclsd pch, pvr pat none									
Fence, Pool, etc.			ig gunite htd FF pl remodeling			gd kitchn,bths,eqp						
Net Adj. (total)				+	-	\$		+	-	\$		
Adjusted Sales Price of Comparable						\$			\$			
Date, Price and Data Source, for prior sales within year of appraisal			NONE KNOWN									
Comments on Market Data												

SKETCH ADDENDUM

Borrower or Owner: XXXXXXXX
 Property Address: XXXXXXXXXXXX
 City: West Islip County: Suffolk State: NY Zip Code: XXXXX
 Lender or Client: confidential



SUMMARY	SQ FT AREA	PERIMETER	AREA CALCULATION DETAILS
Living Area			
First Floor	1944	203	18.7 X 65.5 = 1224.8
Second Floor	1136	149	4.0 X 51.3 = 235.9
Total	2980	352	12.7 X 27.4 = 347.9
Porches/Patios			1.5 X 23.9 = 35.8
Enclosed Porch	300	73	Total 1944.4
Garage/Carport			Second Floor
Attached Garage	282	69	36.0 X 27.4 = 986.4
Storage			11.2 X 13.4 = 150.0
Storage	102	52	Total 1136.4

Appraiser, Kenneth M. Rossman Inc. Kenneth M. Rossman

LOCATION MAP

Borrower or Owner	XXXXXXXX				
Property Address	XXXXXXXXXXXX				
City	West Islip	County	Suffolk	State	NY
Zip Code	XXXXX				
Lender or Client	confidential				



PHOTOGRAPH ADDENDUM

Borrower or Owner	XXXXXXXX				
Property Address	XXXXXXXXXXXX				
City	West Islip	County	Suffolk	State	NY
Zip Code	XXXXX				
Lender or Client	confidential				



**FRONT VIEW OF
SUBJECT PROPERTY**



**REAR VIEW OF
SUBJECT PROPERTY**



**STREET SCENE OF
SUBJECT PROPERTY**

PHOTOGRAPH ADDENDUM

Borrower or Owner	XXXXXXXX						
Property Address	XXXXXXXXXXXX						
City	West Islip	County	Suffolk	State	NY	Zip Code	XXXXX
Lender or Client	confidential						

**COMPARABLE #1**

192 Anchorage La
West Islip

Price	\$750,000
Price/SF	273.82
Date	7/12/01 CD 5/01
Age	A35/E5
Room Count	8-3-3.00
Living Area	2,739

Value Indication	\$751,500
------------------	-----------

**COMPARABLE #2**

19 Viking Dr
West Islip

Price	\$689,000
Price/SF	260.79
Date	6/4/01 CD 4/01
Age	A34/E15
Room Count	9-5-2.50
Living Area	2,642

Value Indication	\$740,000
------------------	-----------

**COMPARABLE #3**

19 Shoal Dr
West Islip

Price	\$750,000
Price/SF	250.00
Date	10/1/01 CD 6/01
Age	A30/E15
Room Count	8-4-2.50
Living Area	3,000

Value Indication	\$766,000
------------------	-----------

PHOTOGRAPH ADDENDUM

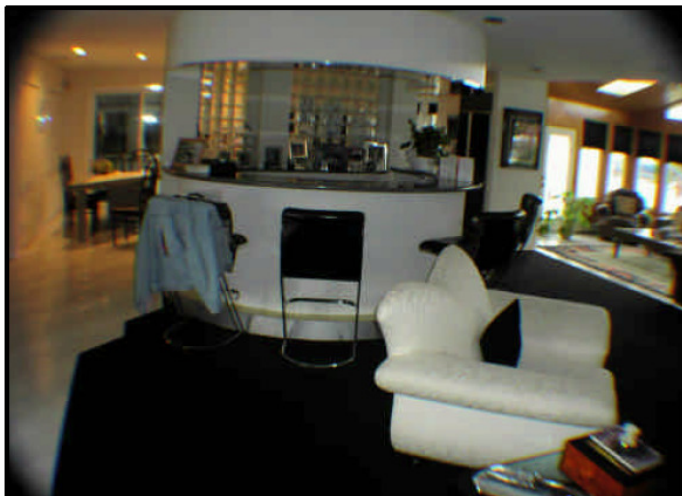
Borrower or Owner	XXXXXXXXX				
Property Address	XXXXXXXXXXXX				
City	West Islip	County	Suffolk	State	NY
Zip Code	XXXXX				
Lender or Client	confidential				



22 PIPER CT
LIVING ROOM



22 PIPER CT
FAMILY ROOM



22 PIPER CT
BAR

PHOTOGRAPH ADDENDUM

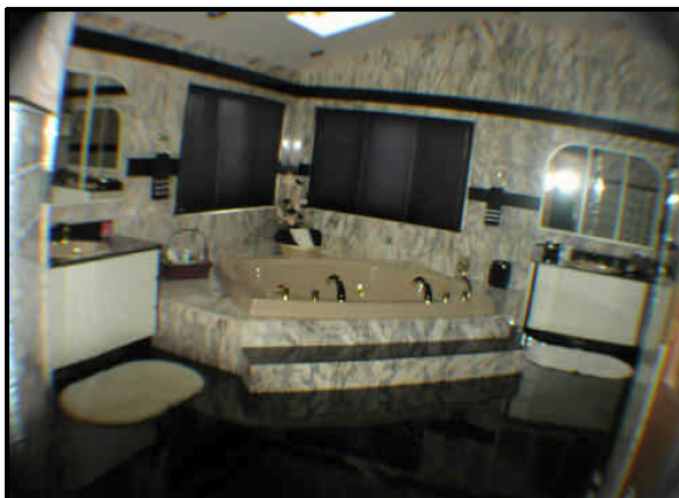
Borrower or Owner	XXXXXXXX				
Property Address	XXXXXXXXXXXX				
City	West Islip	County	Suffolk	State	NY
Zip Code	XXXXX				
Lender or Client	confidential				



BATH 1
22 PIPER CT



BATH 2
22 PIPER CT



BATH 3
22 PIPER CT

PHOTOGRAPH ADDENDUM

Borrower or Owner	XXXXXXXX						
Property Address	XXXXXXXXXX						
City	West Islip	County	Suffolk	State	NY	Zip Code	XXXXX
Lender or Client	confidential						



22 PIPER CT
IG POOL



22 PIPER CT
SAUNA



22 PIPER CT
WATERVIEW FROM MASTE