

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Rogelj, B., 2015. Kritična analiza elementov cenitvenih poročil v Republiki Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 37 str.

Datum arhiviranja: 04-01-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Rogelj, B., 2015. Kritična analiza elementov cenitvenih poročil v Republiki Sloveniji. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 37 pp.

Archiving Date: 04-01-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GRADBENIŠTVO
SMER OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

BOŠTJAN ROGELJ

**KRITIČNA ANALIZA ELEMENTOV CENITVENIH
POROČIL V REPUBLIKI SLOVENIJI**

Diplomska naloga št.: 524/SOG

**CRITICAL ANALYSIS OF VALUATION REPORT
ELEMENTS IN THE REPUBLIC OF SLOVENIA**

Graduation thesis No.: 524/SOG

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 21. 12. 2015

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Podpisani **Boštjan Rogelj** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »**Kritična analiza elementov cenitvenih poročil v Republiki Sloveniji**«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Trebnje, december 2015

Boštjan Rogelj

BIBLIOGRAFSKO DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

| | |
|-------------------------|--|
| UDK: | 336:347.235(043.2) |
| Avtor: | Boštjan Rogelj |
| Mentorica: | izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač |
| Naslov: | Kritična analiza elementov cenitvenih poročil v Republiki Sloveniji |
| Tip dokumenta: | Diplomska naloga – VSŠ |
| Obseg in oprema: | 37 str., 7 graf. |
| Ključne besede: | nepremičnina, cenitveno poročilo, analiza, standardi, revizijsko poročilo |

IZVLEČEK

Namen diplomske naloge je predstaviti pravne predpise na področju dela cenilcev nepremičnin v Republiki Sloveniji, nato na podlagi lastnega ocenjevalnega obrazca analizirati vzorec javno dostopnih cenitvenih poročil in ugotoviti njihovo ustreznost ter primerjati dobljene rezultate z rezultati že izvedenih analiz. Najprej so predstavljeni pravni predpisi na obravnavanem področju, še posebej Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti ter Slovenski poslovnofinančni standard. Osrednji del diplomske naloge predstavlja analiza vzorca 55 cenitvenih poročil, snetih s svetovnega spleta, ki so bila narejena v Republiki Sloveniji za različne namene. Analiza cenitvenih poročil je potekala s pomočjo za ta namen posebej pripravljenega obrazca, ki se nanaša na bistvene elemente cenitvenega poročila. Sledi kvantitativna in kvalitativna analiza cenitvenih poročil. V zaključku je izdelana primerjava dobljenih rezultatov z rezultati analize Računskega sodišča Republike Slovenije, objavljenem v Revizijskem poročilu iz leta 2014 in Porevizijskem poročilu iz leta 2014. Ugotovljeno je, da 72 % obravnavanih cenitvenih poročil ne argumentira posameznih prilagoditvenih faktorjev in drugih bistvenih elementov, ki pomembno vplivajo na ocenjevano vrednost.

BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 336:347.235(043.2)
Author: Boštjan Rogelj
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.
Title: Critical analysis of valuation report elements in the Republic of Slovenia
Document type: Graduation thesis – Higher professional studies
Notes: 37 p., 7 graph.
Key words: real estate, valuation report, analysis, standards, audit reports

SUMMARY

The purpose of this thesis is to present the legal regulations in the field of real estate appraisers work in the Republic of Slovenia and afterwards analyze a sample of publicly available valuation reports based on my own evaluation form, in order to determine their suitability and to carry out comparison between obtained results and the results of the analysis already presented. At first are presented legal regulations already in use, specially the International Valuation Standards and Slovenian corporate finance standards. The main part of the thesis presents the analysis of the 55 valuation reports, which were downloaded from the internet and produced in Slovenia for different purposes. Analysis of the valuation reports was implemented with the use of designed form, which addressed the essential elements of the report. Followed by quantitative and qualitative analysis of the valuation reports. In conclusion a comparison of the obtained results and the results of the analysis of the Court of Auditors of the Republic of Slovenia, published in the 2014 Revision report and the 2014 Post-revision report, was carried out. Based on the analyzed data, we concluded that 72% of the valuation reports do not explain individual adjustment factors and other key factors that significantly affect the estimated value.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se najprej zahvaljujem mentorici, izr. prof.dr. Maruški Šubic Kovač, za strokovno vodenje in pomoč pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvalil bi se tudi moji družini, ki mi je vsa leta stala ob strani.

KAZALO VSEBINE

| | |
|--|------------|
| BIBLIOGRAFSKO DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK | III |
| BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT | IV |
| ZAHVALA..... | V |
| KRATICE..... | IX |
| 1 UVOD | 1 |
| 2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDMET OBRAVNAVE, VIRI PODATKOV, ČAS IN ENOTE IN METODA DELA | 2 |
| 2.1 Namen diplomske naloge..... | 2 |
| 2.2 Predmet obravnave | 2 |
| 2.3 Viri podatkov | 2 |
| 2.4 Čas in enote..... | 3 |
| 2.5 Metoda dela..... | 3 |
| 2.5.1 Predstavitev ocenjevalnega lista | 4 |
| 3 REVIDIRANJE CENITVENIH POROČIL V SPLOŠNEM V REPUBLIKI SLOVENIJI..... | 10 |
| 3.1 Mednarodni standardi ocenjevanje vrednosti 2013 | 10 |
| 3.2 Slovenski poslovnofinančni standard 2 | 11 |
| 3.3 Slovenski poslovnofinančni standard 7 | 12 |
| 3.4 Revidiranje v SICGRAS | 13 |
| 4 ANALIZA CENITVENIH POROČIL | 15 |
| 4.1 Predstavitev rezultatov analize cenitvenih poročil | 15 |
| 5 REVIZIJSKO IN POREVIZIJSKO POROČILO RAČUNSKEGA SODIŠČA..... | 28 |
| 5.1 Revizijsko poročilo z naslovom Učinkovitost ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture (2014) | 28 |

| | |
|--|-----------|
| 5.2 Porevizijsko poročilo z naslovom Popravljalni ukrepi pri reviziji učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture (2014)..... | 30 |
| 6 ZAKLJUČEK..... | 34 |
| VIRI | 36 |

KAZALO SLIK

| | |
|---|----|
| Slika 1: Delež cenitvenih poročil glede na opredelitev ocenjevalca, katero vrednost nepremičnine bo ocenjeval | 17 |
| Slika 2: Delež cenitvenih poročil s pravilno navedeno definicijo tržne vrednosti..... | 18 |
| Slika 3: Delež cenitvenih poročil, kjer je cenilec poleg tržne vrednosti ocenil tudi netržno (prilagojeno) vrednost nepremičnini..... | 19 |
| Slika 4: Leto izdelave cenitvenega poročila | 20 |
| Slika 5: Delež posamezne metode ocenjevanja v ocenjevanih cenitvenih poročilih | 23 |
| Slika 6: Delež načinov ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin v ocenjevanih cenitvenih poročilih..... | 24 |
| Slika 7: Število cenitvenih poročil, ki imajo posamezno rubriko ustrezno navedeno | 26 |

KRATICE

| | |
|---------|---|
| MIZP | Ministrstvo za infrastrukturo in prostor Republike Slovenije |
| MP | Ministrstva za pravosodje in javno upravo Republike Slovenije |
| MSOV | Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti |
| OMSOV | Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti |
| RS | Republika Slovenija |
| SICGRAS | Združenje sodnih cenilcev in izvedencev za gradbeno stroko |
| SIR | Slovenski inštitut za revizijo |
| SPS | Slovenski poslovnofinančni standard |
| SPS 2 | Slovenski poslovnofinančni standard 2 |
| SPS 7 | Slovenski poslovnofinančni standard 7 |
| Vlada | Vlada Republike Slovenije |

1 UVOD

Po sprejetju Ustave Republike Slovenije (v nadaljevanju: RS) v letu 1991 so bili podani temelji za demokratično družbeno-ekonomsko ureditev; tržno gospodarstvo in s tem tudi za tržno vrednotenje nepremičnin. Kljub temu se je v praksi za ocenjevanje nepremičnin v RS še dolgo časa po inerciji uporabljalo administrativno ocenjevanje nepremičnin, oblikovano v pretekli socialistični ureditvi. Zakon o nepremičninskem poslovanju (Uradni list RS št. 42/2003) je leta 2003 eksplicitno prepovedal uporabo Pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. l. SRS, št. 8/87), ki je vseboval metodo administrativnega vrednotenja nepremičnin. Kljub temu je elemente administrativnega vrednotenja nepremičnin v cenitvenih poročilih zaznati še danes.

Tržno vrednotenje nepremičnin terja povsem drugačen pristop k ocenjevanju (tržne) vrednosti nepremičnin. V ospredju stoji analiza trga nepremičnin, ki zahteva tudi ustrezno bazo podatkov o dogajanju na trgu nepremičnin. Izdelava celotnega poročila je postala zahtevnejša. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju: MSOV), ki so se prvič oblikovali v devetdesetih letih prejšnjega stoletja, predstavljajo pripomoček za oblikovanje ustreznega cenitvenega poročila. Smiselno jih je upoštevati, ker vsebujejo postopke za izvajanje nalog ocenjevanja vrednosti na podlagi splošno priznanih zasnov in načel ter dodatna navodila za pomoč pri dosledni uporabi teh načel. Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju: OMSOV) uveljavlja tudi standarde ravnanja in strokovne usposobljenosti cenilcev vrednosti.

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

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je:

- predstaviti pravne predpise na področju dela cenilcev nepremičnin v RS;
- na podlagi lastnega ocenjevalnega obrazca analizirati vzorec javno dostopnih cenitvenih poročil in ugotoviti njihovo ustreznost;
- primerjati dobljene rezultate z rezultati že izvedenih analiz.

2.2 Predmet obravnave

Predmet obravnave so cenitvena poročila, ki se nanašajo na ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

2.3 Viri podatkov

Za potrebe naloge so bila zbrana cenitvena poročila, ki so javno dostopna na svetovnem spletu.

Za oblikovanje obrazca in izbor kriterijev za analizo cenitvenih poročil so uporabljeni MSOV in Slovenski poslovnofinančni standardi (v nadaljevanju: SPS).

2.4 Čas in enote

Vzorec cenitvenih poročil se nanaša na datume vrednotenja v obdobju 2004 – 2015, to je po sprejetju Zakona o nepremičninskem poslovanju (Uradni list RS št. 42/2003), ki je razveljavil Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ur. l. SRS, št. 8/87).

2.5 Metoda dela

Za namen izdelave diplomskega dela sem pridobil 89 cenitvenih poročil s svetovnega spleta, ki so javno dostopna. V prvi fazi sem izločil 16 cenitvenih poročil, ki so se nanašala na kmetijska zemljišča. Tako so ostala za nadaljnjo analizo cenitvena poročila, ki se nanašajo na stanovanjske, poslovne in industrijske nepremičnine ter nezazidana stavbna zemljišča. V procesu analize sem ugotovil, da so cenitvena poročila istih avtorjev napisana na zelo podoben način, zato sem od istega avtorja izbral največ dve cenitveni poročili. Od prvotnega števila cenitvenih poročil je predmet analize preostalih 55 cenitvenih poročil. V teh cenitvenih poročilih so cenilci ocenjevali stanovanja, stanovanjske hiše, stavbna zemljišča, poslovne prostore in industrijske objekte.

V nadaljevanju sem predvsem s pomočjo MSOV in ostalih virov, ki so navedeni v prilogi, pripravil ocenjevalni list, s pomočjo katerega sem analiziral izbrani vzorec cenitvenih poročil. Ocenjevalni list je podrobneje predstavljen v naslednji točki. Podatki iz ocenjevalnih listov so zbrani in analizirani s programom MS Excel. Sledi kvantitativna in kvalitativna analiza cenitvenih poročil.

V zaključku je narejena primerjava rezultatov te analize z rezultati analize cenitvenih poročil, ki jo je izvedlo Računsko sodišče v svojem Revizijskem poročilu leta 2014 in v Porevizijskem poročilu leta 2014.

2.5.1 Predstavitev ocenjevalnega lista

Ocenjevalni list sem sestavil na podlagi MSOV in ostale navedene literature. Ocenjevalni list obsega 22 elementov, ki naj bi jih (nekatero obvezno, druge priporočljivo) cenitveno poročilo vsebovalo. Zaradi boljše preglednosti sem elemente razdelil v štiri sklope: osnovni podatki, izjave, opis nepremičnine in ocenjevanje vrednosti. Podrobnejša opredelitev sklopov je predstavljena v nadaljevanju.

I. sklop: Osnovni podatki o cenitvenem poročilu

1. Št. ocenjevalnega poročila (naslov)
2. Identifikacija ocenjevalca
3. Identifikacija stranke
4. Namen ocenjevanja
5. Opredelitev, katero vrednost nepremičnine se ocenjuje (tržno, netržno) in definicija
6. Povzetek poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnine
7. Datum izdelave cenitvenega poročila
8. Datum vrednotenja
9. Datum ogleda

II. sklop: Izjave

10. Točno navedena in opisana omejitev uporabe, razširjanja ali objave ocene vrednosti
11. Izjava o skladnosti z MSOV
12. Izjava naročnika o točnosti podanih podatkov
13. Izjava ocenjevalca, kot je opredeljena v SPS 2

III. sklop: Opis nepremičnine

14. Opravljena analiza gospodarskega stanja v državi in analiza trga nepremičnin

15. Identifikacija nepremičnine (točen naslov, št. stavbe, mapne kopije, podatki zemljiškega katastra)

16. Opis ocenjevane nepremičnine

17. Skica tlorisa

18. Upoštevanje površin po standardu SIST ISO 9836:2000 (neto tlorisna: uporabna in komunikacijska)

IV. sklop: Ocenjevanje vrednosti

19. Uporabljena metoda ocenjevanja netržna ali tržna (način tržnih primerjav, nabavnovrednostni, na donosu zasnovan način)

20. Argumentiranje ocen prilagoditev

21. Komentar k ocenjeni vrednosti

22. Navedeni viri in predpisi

Za poročilo, ki je narejeno v skladu s sprejetimi standardi in predpisi, je potrebno, da vsebuje navedene elemente, ki jih bom v nadaljevanju podrobneje pojasnil.

Ad 1) Št. ocenjevalnega poročila (naslov)

Identifikacija nepremičnine za potrebe izdelave analize.

Ad 2) Identifikacija cenilca

Cenilec je lahko posameznik ali podjetje. Poročilo naj bi vsebovalo tudi podpis posameznika ali podjetja, odgovornega za nalogo ocenjevanja vrednosti. V primeru, da je cenilec za katerekoli vidike svoje naloge pridobil pomoč drugih, naj bi v poročilu navedel vrsto take pomoči in koliko se cenilec nanjo sklicuje.

Ad 3) Identifikacija stranke

V poročilu naj bi bili navedeni podatki o stranki oziroma naročniku cenitve. Navedeno naj bi bilo ime in tudi naslov; samo ime oziroma naziv naročnika ali organizacije ne zadostuje.

Ad 4) Namen ocenjevanja

Cenilec naj bi v poročilu jasno navedel namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Zgolj splošna navedba ni dovolj, kot na primer želja po poznavanju vrednosti nepremičnine.

Ad 5) Opredelitev, katero vrednost nepremičnine se ocenjuje (tržno, netržno) in definicija.

Cenilec naj bi opredelil v skladu s standardom MSOV, katero vrednost nepremičnine ocenjuje. Po MSOV lahko ocenjuje tržno vrednost ali pa katero od netržnih vrednosti, ki jih MSOV tudi navaja. Neglede na to, za katero od teh vrednosti se cenilec opredeli, naj bi jo tudi definiral.

Ad 6) Povzetek poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnine

V poročilu naj bi bil tudi povzetek poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnine.

Ad 7) Datum izdelave cenitvenega poročila

Datum izdelave cenitvenega poročila (pisnega izdelka) sledi datumu ogleda ter datumu vrednotenja.

Ad 8) Datum vrednotenja

Datum vrednotenja je najbolj pomemben od vseh datumov v poročilu, ker ocena vrednosti nepremičnine velja na ta datum.

Ad 9) Datum ogleda

Datum ogleda je običajno enak datumu vrednotenja, saj cenilec ocenjuje vrednost nepremičnine na tisti dan, ko si jo je ogledal. Datuma se lahko tudi razlikujeta, če je bilo ogledov več ali pa je prišlo do pomembnih sprememb na nepremičnini. Ne more pa biti datum vrednotenja pred datumom prvega ogleda nepremičnine.

Ad 10) Točno navedena in opisana omejitev uporabe, razširjanja ali objave ocene vrednosti

V poročilu naj bi bile nedvoumno in točno navedene ter opisane omejitve uporabe, razširjanja ali objave ocene vrednosti. Omejitve se ne morejo nanašati na izvajanje pregledov poročila o oceni vrednosti v skladu s standardi in ostalimi pravilniki, ki urejajo področje pregledov.

Ad 11) Izjava o skladnosti z MSOV

Ne glede na to, da je potrditev skladnosti z MSOV zahtevana, lahko v nekaterih okoliščinah namen naloge ocenjevanja vrednosti narekuje odstopanje od MSOV. Vsako tako odstopanje je treba opredeliti in utemeljiti. Odstopanje od standardov ni upravičeno, če vodi v zavajajoče ocenjevanje vrednosti. V primeru, da odstopanj ni in je cenilec upošteval MSOV, je izjava o skladnosti z njimi obvezna. Pomembno je tudi, da cenilec upošteva aktualne MSOV in ne starejših verzij MSOV.

Ad 12) Izjava naročnika o točnosti podanih podatkov

Cenitveno poročilo naj bi vsebovalo naročnikovo izjavo o točnosti danih podatkov in informacij. V primeru, da izjave ni je potrebno navesti razlog, zakaj ni vključena.

Ad 13) Izjava ocenjevalca, kot je opredeljena v SPS 2

Cenilec naj bi v poročilu dobesedno navedel ali po svoje opisal vse zahteve, ki so napisane v SPS 2. Tudi tukaj je potrebno izpostaviti, da naj bi bila v poročilu upoštevana aktualna verzija SPS 2, v nasprotnem primeru je taka izjava neustrezna.

Ad 14) Opravljena analiza gospodarskega stanja v državi in analiza trga nepremičnin

Cenilec naj bi proučil splošne in specifične finančne in gospodarske razmere, stanje v panogi ter ostale dejavnike, ki lahko pomembno vplivajo na ocenjeno vrednost. Naredil naj bi najprej splošno analizo trga nepremičnin, nato še analizo na območju, kjer se nahaja določena nepremičnina, ter na koncu še posebej za vrsto nepremičnine, ki jo ocenjuje.

Ad 15) Identifikacija nepremičnine (točen naslov, št. stavbe, mapne kopije, podatki zemljiškega katastra)

Cenilec naj bi nepremičnino, ki jo ocenjuje, natančno lociral in umestil v prostor. To pomeni, da naj bi pridobil izpise iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra. V primeru stavb potrebuje točen naslov nepremičnine, št. stavbe oziroma stanovanja (v primeru večstanovanjskih stavb). V primeru zemljišča pa št. parcele, katastrsko občino ter zaradi lažjega umeščanja v prostor tudi mapne kopije območja kjer se parcela nahaja.

Ad 16) Opis ocenjevane nepremičnine

Cenilec naj bi tudi opisal nepremičnino, ki jo ocenjuje. Opis naj bi vseboval kratek opis lokacije nepremičnine, v primeru stanovanja pa tudi lokacijo znotraj stavbe. V primeru stavbe še št. etaž, št. sob, komunikacijske površine. Poleg tega pa še opis starosti, način gradnje, glavne materiale nosilne konstrukcije objekta in kvaliteto vgrajenih materialov. Pomembna je tudi komunalna opremljenost in št. parkirnih mest.

Ad 17) Skica tlorisa

V primeru, da cenilec ocenjuje stavbo ali del stavbe, naj bi v poročilo vključil tudi skico tlorisa nepremičnine.

Ad 18) Upoštevanje površin po SIST ISO 9836:2000 (neto tlorisna: uporabna in komunikacijska)

Cenilec naj bi površine nepremičnine izračunal po standardu SIST ISO 9836:2000. V primeru, da ne uporablja izrazov bruto, neto, uporabna ter komunikacijska površina, je izračun površin napačen zaradi neupoštevanja standarda; neglede na to, če je številčni izračun pravilen.

Ad 19) Uporabljena metoda ocenjevanja netržna ali tržna (način tržnih primerjav, nabavnovrednostni, na donosu zasnovan način)

Cenilec naj bi poznal, razumel in pravilno uporabil tiste načine oziroma metode ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za strokovno neoporečno ocenitev nepremičnine. Po odločitvi za najbolj ustrezno metodo jo je potrebno najprej definirati in nato izvesti skladno z zahtevami standarda MSOV. Vse prilagoditve in korekcijski faktorji naj bi izhajali iz njegovih analiz trga nepremičnin.

Ad 20) Argumentiranje ocen prilagoditev

Vse prilagoditve in dobljeni korekcijski faktorji, ki jih je cenilec pridobil z analizami trga nepremičnin, naj bi bile utemeljene in argumentirane. Vsi neutemeljeni korekcijski faktorji, ki jih cenilec uporabi pri izračunu vrednosti nepremičnine, posledično pomenijo zelo tvegano oceno vrednosti. Argumentacija naj bi bila napisana na način, da je razumljiva naročniku (laik na področju nepremičnin).

Ad 21) Komentar k ocenjeni vrednosti

Cenilec naj bi komentiral ocenjeno vrednost nepremičnine in poskrbel za utemeljeno razlago naročniku.

Ad 22) Navedeni viri in predpisi

V poročilu naj bi cenilec navedel vso literaturo in ostale vire, ki jih je uporabil pri izdelavi cenitvenega poročila.

3 REVIDIRANJE CENITVENIH POROČIL V SPLOŠNEM V REPUBLIKI SLOVENIJI

V RS delujeta na področju vrednotenja nepremičnin dve instituciji: Slovenski inštitut za revizijo (v nadaljevanju: SIR) in Združenje sodnih cenilcev in izvedencev za gradbeno stroko (v nadaljevanju: SICGRAS). Vsaka izmed institucij ima svojo zakonsko podlago, na podlagi katere je bila ustanovljena in na podlagi katere deluje, obe bom bolj natančno predstavil v nadaljevanju v točkah 3.4.1 in 3.4.2. Ocenjevalci vrednosti, ki delujejo pod okriljem SIR, so deležni nadzora s strani te organizacije. SIR izvaja revizijo pooblaščenih cenilcev vrednosti na podlagi letnih načrtov nadzora po Zakonu o revidiranju. Cenilci, ki delujejo pod okriljem SICGRAS, pa so vključeni v nadzor s strani te organizacije. SICGRAS ima znotraj združenja sprejet Pravilnik o revidiranju, v katerem je tudi opisana pravna podlaga za revidiranje.

Cenilci morajo kljub temu, da so člani različnih organizacij, uporabljati enake standarde in ostale pravne predpise. V nadaljevanju se bom omejil zgolj na strokovne standarde. Trenutno so v veljavi MSOV 2013. Pred tem so bile v veljavi starejše verzije MSOV. V točki 3.1 bom podrobneje predstavil MSOV. Naslednji v vrsti pomembnih standardov je SPS. Za ocenjevanje nepremičnin je pomemben predvsem SPS 2, ki ga bom predstavil v točki 3.2. Za revizijo cenitvenih poročil pa je pomemben SPS 7, ki ga bom predstavil v točki 3.3.

3.1 Mednarodni standardi ocenjevanje vrednosti 2013

Ocenjevanje vrednosti je zelo razširjeno tako na finančnih kot tudi drugih trgih. Kot najboljša trenutna praksa ocenjevanja vrednosti se uporabljajo Mednarodni standardi ocenjevanje vrednosti (MSOV). Svet za mednarodne standarde ocenjevanje vrednosti (International Valuation Standards Council, IVCS) opredeli MSOV kot »postopke za izvajanje nalog ocenjevanja vrednosti, ki temeljijo na podlagi splošno sprejetih priznanih zasnov in načel ter dodatna navodila za pomoč pri dosledni uporabi teh načel«. Za uveljavljanje standardov ravnanja in strokovne usposobljenosti je pristojen Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV), ki je neodvisna in neprofitna organizacija zasebnega sektorja. Cilj MSOV je povečati zaupanje uporabnikov storitev ocenjevanja vrednosti z uporabo preglednih in enakih postopkov ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2013).

Podrobneje je ureditev MSOV sledeča (MSOV, 2013):

1. Okvir MSOV: vsebuje splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti, ki so osnova pri uporabi vseh drugih standardov.
2. Splošni standardi v MSOV: se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti vseh vrst sredstev in za vse namene. Z njimi se določajo zahteve za izvajanje nalog ocenjevanja vrednosti.
3. Standardi sredstev v MSOV: vključujejo zahteve in komentar. V zahtevah so spremembe, dopolnitve zahtev iz splošnih standardov ter ponazoritve uporabe splošnih standardov za določeno skupino sredstev. Komentar obsega dodatne informacije o značilnostih vrste sredstev, ki vplivajo na njihovo vrednost.
4. Uporaba ocenjevanj vrednosti po MSOV: vsak način uporabe obsega zahteve in del z navodilom.

3.2 Slovenski poslovnofinančni standard 2

SPS 2 je bil sprejet 12. 12. 2013 in ureja ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah. Do sprejetja tega standarda pa je veljal SPS 2 - Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki je bil sprejet 1. 1. 1998. Standard določa postopke in načela, ki jih je potrebno upoštevati pri ocenjevanju vrednosti. Bistveno pri omenjenem standardu je izdelava ustrezne analize s strani pooblaščenega ocenjevalca, ki uporabnikom svoja mnenja poda na način, da so nepristranska in smiselna. Z namenom zagotavljanja stopnje strokovnosti izvajanja storitev in zaupanja javnosti v poklic, naj bi ocenjevalci pri svojem delu dosledno upoštevati omenjeni standard. Prav tako morajo uporabniki storitev od cenilcev zahtevati, da opravljajo delo v skladu z veljavnimi standardi in pravili.

Za strokovno izvajanje ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah mora cenilec pri svojem delu upoštevati številna določila. V prvi vrsti mora cenilec poznati in razumeti načine za strokovno neoporečno ocenitev vrednosti. Poleg tega mora z naročnikom ocenjevanja določiti obseg dela (v pogodbi), ki ga mora opraviti skrbno in brez napake ter izdelati neodvisno oceno vrednosti. Pri svojem delu mora cenilec ustrezno spoznati nepremičnino, upoštevati pravice na nepremičnini ter opredeliti namen ocenjevanja vrednosti.

Pri poročanju izsledkov ocenjevanja vrednosti mora cenilec prikazati vse analize, sklepe in mnenja na način, da le-ti niso zavajajoči. Pri tem mora upoštevati sestavine poročila o oceni vrednosti, ki jih določa Pojasnilo 1 tega standarda. Vsako pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti mora obsegati sledeče elemente: opredelitev nepremičnine, ime naročnika in uporabnika poročila, opis postopka ocenjevanja vrednosti in namen, identifikacijo in opis nepremičnine, datum ogleda nepremičnine, datum ocenitve vrednosti in datum priprave poročila. Poleg tega mora vsebovati izjavo ocenjevalca v skladu z določili tega standarda, povzetek poročila o ocenjevanju ter naročnikovo izjavo o točnosti danih podatkov.

S podpisom poročila o oceni vrednosti cenilec sprejema vso odgovornost za vsebino poročila.

Prav tako mora vsako pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti vsebovati izjavo ocenjevalca, ki je sestavni del poročila in ima predpisano vsebino. Cenilec mora vsako pisno poročilo o ocenjevanju skupaj z delovno datoteko hraniti najmanj šest let po dokončanju naloge.

3.3 Slovenski poslovnofinančni standard 7

SPS 7 je bil sprejet 6. 3. 2014 in ureja pregled poročil ocenjevalcev vrednosti, ki so izdelana na osnovi in v skladu z MSOV ter ostalimi pravili, ki so razvrščena v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti pri SIR. Medtem ko MSOV urejajo področje pregleda poročil, ki se izvaja po naročilu strank, ta standard predstavlja podrobnejšo opredelitev določil, vezanih na pregledovanje poročil. Praviloma je predmet pregleda celotno poročilo o oceni vrednosti. Pregledi zgolj posameznih delov poročil zaradi povezanosti celotnega procesa ocenjevanja vrednosti niso priporočljivi. Pregledovalec mora v skladu s pravilnikom redno letno poročati SIR.

V okviru standarda so določeni pogoji za izvedbo pregledov. Določeno je, da preglede lahko izvaja le pooblaščen ocenjevalec vrednosti, ki ima dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti vsaj tri leta ter mu v zadnjih šestih letih ni bil izrečen pravnomočni opomin ali mu ni bilo pogojno odvzeto dovoljenje za opravljanje nalog ocenjevalca. Nadalje mora pregledovalec pri pregledu poročil poznati in pravilno uporabiti pravila stroke.

Pri izvajanju pregleda mora pregledovalec upoštevati kodeks, ostala pravila stroke, razvrščena v Hierarhiji, dobro prakso ocenjevanja vrednosti ter načelo, da se stališča naročnika, ki so po mnenju pregledovalca strokovno neutemeljena, ne štejejo za napako.

Ključnega pomena pri pregledu je, da pregledovalec opravi svoje delo vestno in skrbno, izdelava pregled neodvisno, razume in pravilno uporabi načine in tehnike, potrebne za izvedbo pregleda.

Pri poročanju o rezultatih pregleda mora pregledovalec sporočiti vse analize, mnenja in sklepe na način, ki ni zavajajoč. O rezultatih pregleda mora cenilec pisno poročati v Mnenju o poročilu, ki mora vsebovati naslednje elemente: identifikacijo pregledovalca in naročnika, zagotovilo, da je pregled izveden v skladu s tem standardom, identifikacijo predmeta ocenjevanja in namen, uporabljeno podlago vrednosti, datum ocene vrednosti in izdelave poročila ter utemeljene ugotovitve.

Podpisovanje mnenja o poročilu in arhiviranje podatkov – s podpisom Mnenja o poročilu ocenjevalec vrednosti prevzema odgovornost za njegovo vsebino. Poleg tega mora pregledovalec vsak pregled poročila skupaj z delovno datoteko hraniti najmanj šest let po opravljenem pregledu.

3.4 Revidiranje v SICGRAS

Revidiranje v okviru združenja SICGRAS ureja Pravilnik o revidiranju, ki določa postopke in pristojnosti za izvajanje del sodnih izvedencev in cenilcev za gradbeno stroko. Namen revidiranja je zagotoviti in varovati javni interes za kakovost izvedeniških mnenj in cenitvenih poročil nepremičnega premoženja, ki jih opravljajo sodni izvedenci in sodni cenilci. Revidiranje je opredeljeno kot strokovni pregled izvedeniških mnenj in cenitvenih poročil, ki jih izdelujejo sodni izvedenci gradbene stroke in sodni cenilci na področju nepremičnin oziroma gradbeništva. Pojem revident določa osebo, ki pregleduje in presoja strokovna mnenja, medtem ko je sodni izvedenec oziroma cenilec revidiranec. Pravna podlaga za revidiranje so: Zakon o sodiščih, Zakon o društvih, Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih, Statut SICGRAS, Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti in MSOV. V postopku revizije se ugotavlja ustreznost in kakovost izvedeniških mnenj in cenitvenih poročil sodnih izvedencev in sodnih cenilcev glede na strokovna pravila in veljavne predpise. Revizijo lahko naročijo pravne in fizične osebe, ki izkažejo pravni interes ali drugo pravno

podlago za revidiranje. Revidiranje za svoje člane naroča in izvaja tudi SICGRAS na podlagi letnega načrta. Revizijo izvaja komisija za presojo strokovnih mnenj, ki deluje v okviru SICGRAS in pri izvajanju revizij lahko sodeluje z Ministrstvom za pravosodje in javno upravo Republike Slovenije (v nadaljevanju: MP). Komisijo v skladu s statutom imenuje Upravni odbor SICGRAS. V komisiji so štiri člani in predsednik komisije, imenovani so za obdobje štirih let z možnostjo ponovnega imenovanja. Predsednik komisije na podlagi zahtevka za revizijo opredeli in določi obseg in standard pregleda, imenuje revidenta ali delovno skupino ter rok za izvedbo. Delovna skupina ali revident sta dolžna pripraviti zaključno poročilo o svojih ugotovitvah glede ustreznosti postopka, izbire metode dela in vsebine izdelanega cenitvenega poročila. V zaključnem poročilu morata navesti, ali ugotovitve revizije cenitveno poročilo v celoti ali delno podpirajo, ali pa se z njim ne strinjajo. Zaključno poročilo se poda v pisni obliki (Pravilnik o revidiranju SICGRAS, 2009).

4 ANALIZA CENITVENIH POROČIL

V nadaljevanju bom predstavil rezultate analize 55 javno dostopnih cenitvenih poročil. Vsa cenitvena poročila sem analiziral s pomočjo ocenjevalnega obrazca, ki sem ga že predstavil. Ocenjevanje je potekalo tako, da sem v vsakem cenitvenem poročilu iskal zahtevane elemente, ki so opisani v točki 2.5.1. Nato sem vse rezultate vnesel v program MS Excel, s pomočjo katerega sem naredil predstavitevne grafikone, ki so prikazani v nadaljevanju.

4.1 Predstavitev rezultatov analize cenitvenih poročil

Rezultati analize so obsežni, zato jih bom obrazložil za vsak element ocenjevalnega lista posebej. Za boljšo ponazoritev rezultatov sem uporabil tudi sedem grafikonov. V grafikonu (slika 1) so predstavljeni rezultati za vse točke ocenjevalnega lista, razen dveh. Točki pod zaporedno številko 5 in 19 imata rezultate zaradi boljše preglednosti predstavljene v svojih grafikonih (slika 2, slika 3, slika 4, slika 6, slika 7). Grafikon (slika 5) pa dodatno pojasnjuje točko 7.

Na spodnjem grafikonu (slika 1) je prikazano število cenitvenih poročil po posameznih točkah ocenjevalnega lista, ki to točko pravilno upošteva. Velikost posameznega stolpca pomeni število pravilno navedene zahteve iz posamezne točke ocenjevalnega lista v ocenjevanem cenitvenem poročilu. Maksimalna velikost stolpca je 55 poročil, ki je bila dosežena samo pri eni točki. Pri ocenjevanju sem uporabljal kriterij, ki je določal, da je ocenjevanje imelo samo dva možna odgovora (da ali ne). To seveda ni veljalo za že zgoraj omenjeni točki, ki bosta podrobneje predstavljene v nadaljevanju. Pri takem načinu ocenjevanja sem se pri poročilih, kjer sem bil v dvomih, raje odločil za negativno oceno, ker sem želel dobiti nedvoumne rezultate, ki jih je tudi lažje interpretirati. Posledično nisem dopuščal vmesnih možnosti, zato so rezultati pri nekaterih ocenjevanih točkah presenetljivo nizki. V nadaljevanju bom predstavil rezultate za vsako ocenjevano točko posebej.

I. sklop: Osnovni podatki

1. Št. ocenjevalnega poročila (naslov)

Zaporedno številko sem cenitvenim poročilom določil sam zaradi lažje izdelave analize, zato te točke ni v grafikonu (slika 1).

2. Identifikacija ocenjevalca

V tej točki so vsi ocenjevalci ustrezno navedli svoje podatke. Posledično je ta stolpec edini, ki ima najvišjo vrednost (55).

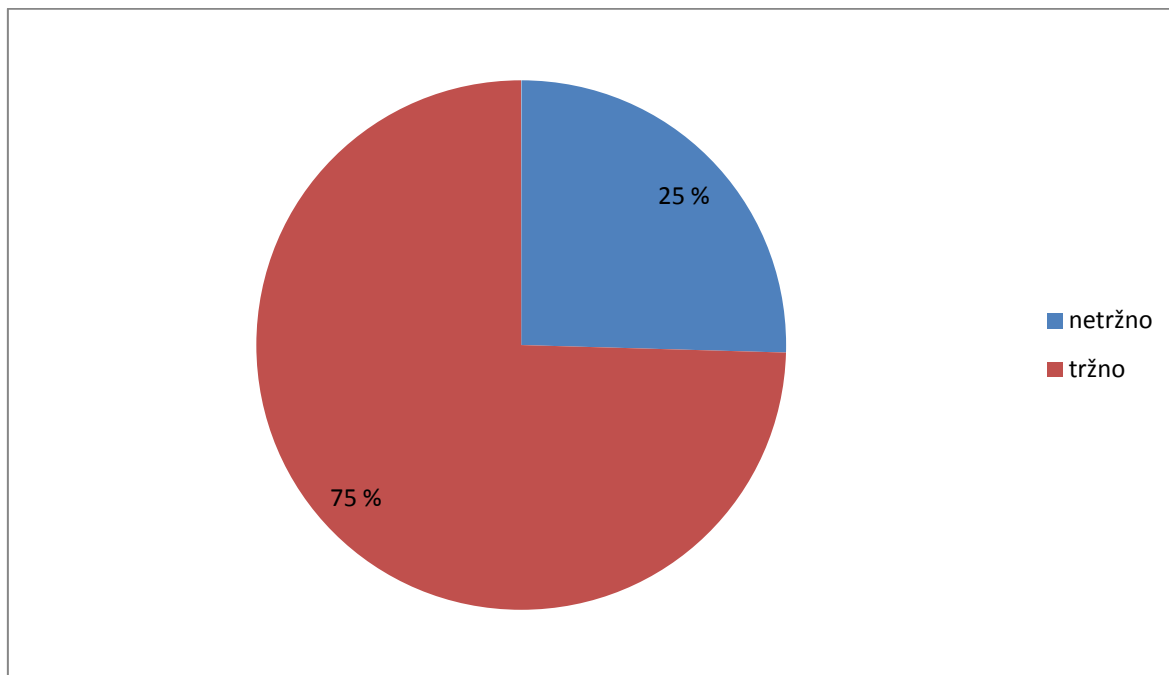
3. Identifikacija stranke

Ta točka je bila ustrezno vsebovana v 49 cenitvenih poročilih. V ostalih pa je bilo navedeno samo ime naročnika ali organizacije, brez ostalih podatkov ali pa samo ime lastnika nepremičnine, ni pa bilo navedeno, ali je lastnik tudi naročnik cenitvenega poročila. Še vedno se dogaja, da nekateri cenilci ta podatek navedejo kjerkoli v poročilu, vendar če sem ga našel, sem ga upošteval.

4. Namen ocenjevanja

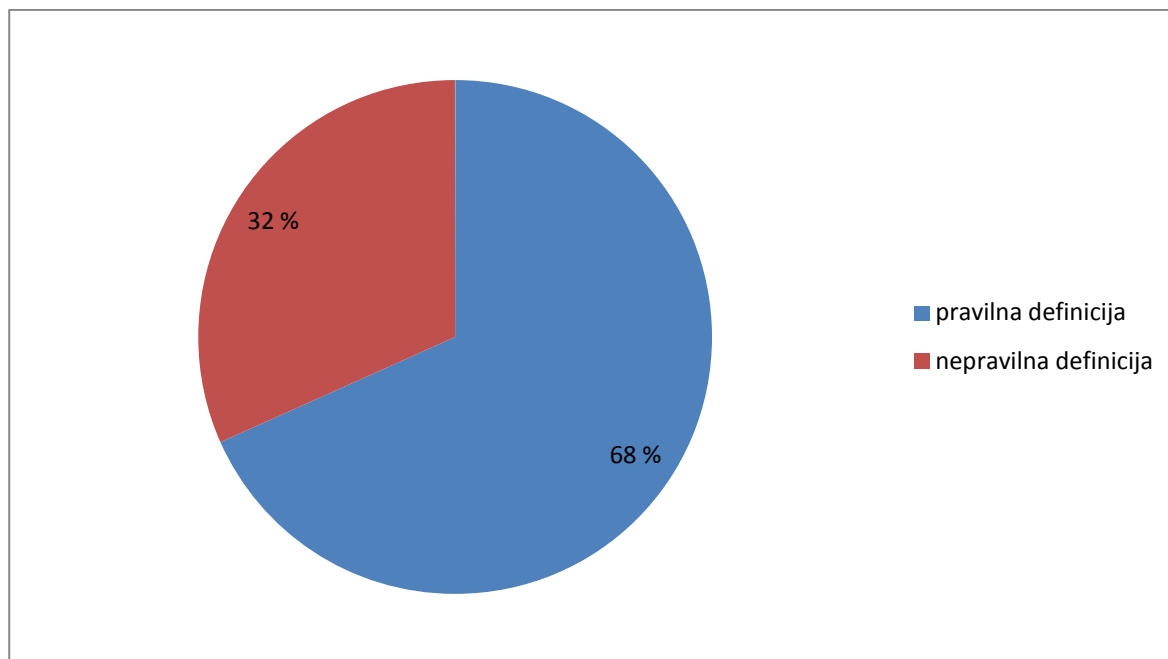
Namen ocenjevanja je bil ustrezno naveden v 45 cenitvenih poročilih. V ostalih je bilo največkrat navedeno, da je namen določiti tržno vrednost nepremičnine ali pa namen ni bil naveden.

5. Opredelitev, katero vrednost nepremičnine se ocenjuje (tržno, netržno) in definicija



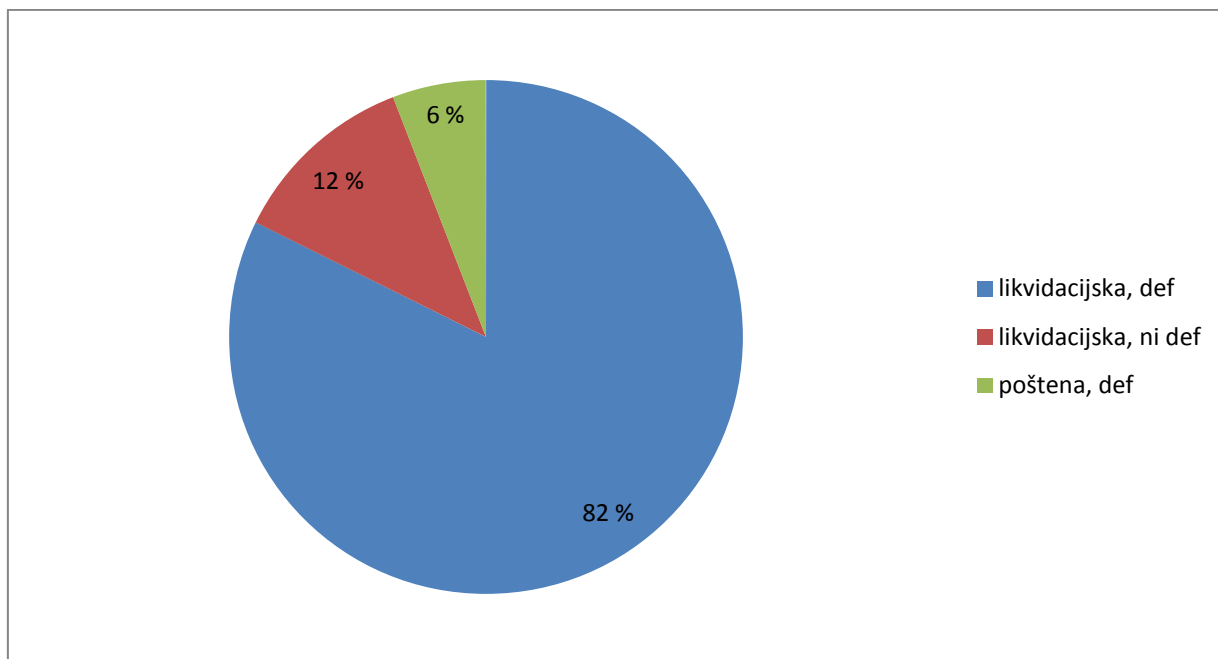
Slika 1: Delež cenitvenih poročil glede na opredelitev ocenjevalca, katero vrednost nepremičnine bo ocenjeval

Na grafikonu (slika 1) so prikazani rezultati za točko 5. Prikazuje opredelitev ocenjevalca, katero vrednost nepremičnini bo ocenjeval. Rezultat prikazuje odločitev za tržno vrednost v 75 %, ostalih 25 % cenilcev se je opredelilo za netržno vrednost ali pa se sploh ni opredelilo, katero vrednost bodo ocenjevali. Tukaj je potrebno poudariti, da sem upošteval že samo navedbo, da bo ocenjena tržna vrednost, posledično je visok delež cenitvenih poročil, ki ocenjuje tržno vrednost. Nisem upošteval podatka, če je tržna vrednost pravilno definirana ali pravilno izračunana, vse to sem upošteval v nadaljevanju. Od ostalih, ki niso ocenjevali tržne vrednosti, ni nihče sodil v kategorijo, da je ocenjeval katero od netržnih vrednosti, ki jih dopuščajo standardi MSOV, ampak kot sem že omenil, se sploh niso opredelili, kaj ocenjujejo. Od teh 25 % je v večini poročil bilo ocenjevano zemljišče ali nepremičnina manjše vrednosti in je tudi ostala vsebina poročila popolnoma neustrezna glede na zahteve standardov, ker je lahko ocenjevalcu očitno za tako majhno vrednost to preveč dela.



Slika 2: Delež cenitvenih poročil s pravilno navedeno definicijo tržne vrednosti

Od deleža cenilcev, ki so se opredelili, da bodo ocenjevali tržno vrednost (75 %), je v grafikonu (slika 2) prikazano, koliko jih je pravilno navedlo definicijo tržne vrednosti. Kot je razvidno, jih je 68 % navedlo pravilno definicijo, ostali so navedli neustrezno oziroma je sploh niso navedli. Pri ostalih 32 % je šlo največkrat samo za omembo, da ocenjujejo tržno vrednost in nič drugega. Nekaj cenilcev je zgolj omenilo v poročilu in sploh ni poudarilo, da ocenjujejo tržno vrednost nepremičnine. Tudi sama definicija je bila napisana drugače, kot to zahteva standard in tudi če je cenilec napisal, da je to definicija, je nisem upošteval.



Slika 3: Delež cenitvenih poročil, kjer je cenilec poleg tržne vrednosti ocenil tudi netržno (prilagojeno) vrednost nepremičnini

Zgornji grafikon (slika 3) prikazuje delež cenitvenih poročil, kjer je cenilec poleg tržne vrednosti s prilagoditvami ocenil tudi netržno vrednost nepremičnine. Standard dopušča ocenjevanje netržne vrednosti nepremičnine, vendar mora cenilec to posebej poudariti in netržno vrednost tudi definirati. V obravnavanem vzorcu poročil se je 17 cenilcev od skupno 42 odločilo, da bodo ocenili netržno vrednost.

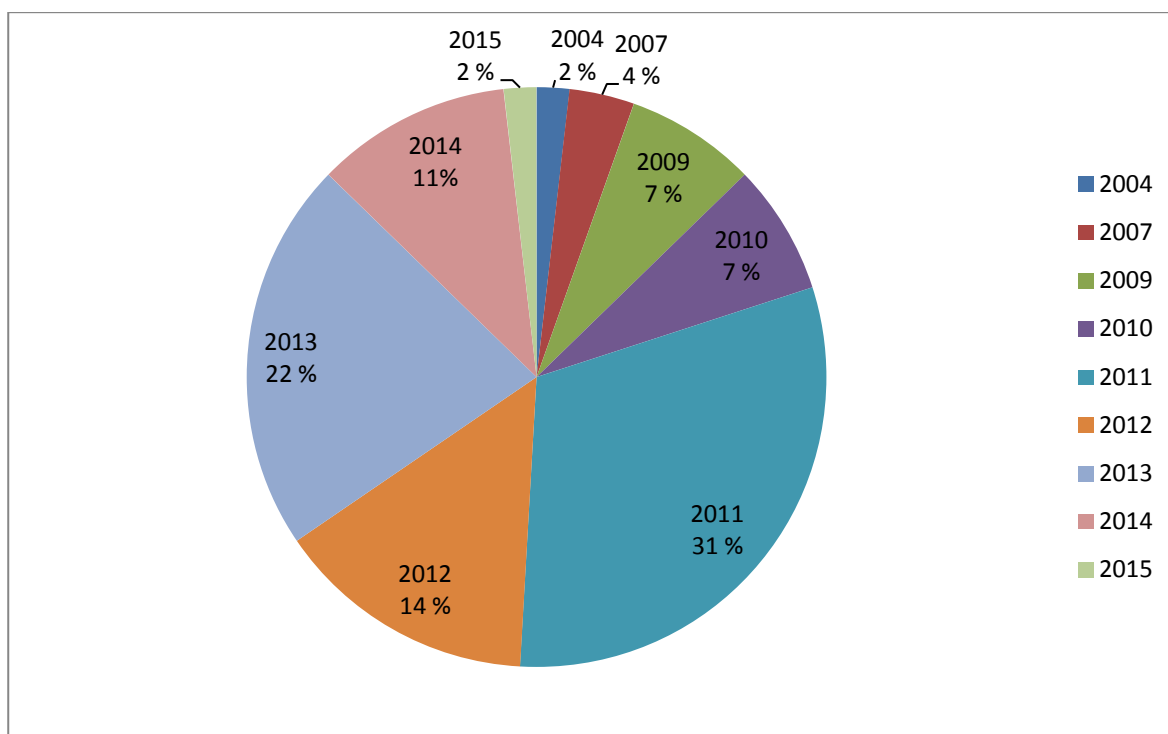
Od skupno 17 cenilcev jih je 16 ocenjevalo likvidacijsko vrednost. Pravilno definicijo likvidacijske vrednosti je navedlo 82 %, ostalih 12 % ni navedlo definicije. Pošteno vrednost je ocenjevalo 6 % cenilcev in je tudi navedlo pravilno definicijo. Vsi ocenjevalci netržne vrednosti so najprej ocenili tržno vrednost, potem pa so to vrednost prilagodili s posebnimi faktorji, da so dobili vrednost, ki so jo iskali. Poudariti velja, da so ocenjevalci določali to vrsto netržne vrednosti na različne načine.

6. Povzetek poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnine

Povzetek ima 40 cenitvenih poročil. Upošteval sem tudi povzetek, napisan kot spremno pismo. Ostala poročila niso vsebovala nobenega povzetka.

7. Datum izdelave cenitvenega poročila

Datum izdelave je naveden v 50 cenitvenih poročilih. Ostala poročila datuma nimajo, ali pa je naveden samo delno, samo mesec izdelave in letnica. Navedba datuma je pomembna za oceno vrednosti nepremičnine. Pri analizi cenitvenih poročil sem moral biti zelo pozoren, da sem upošteval relevantne standarde. Namreč MSOV z letnico 2007 velja od 31. 7. 2007 do 1. 1. 2012. MSOV z letnico 2011 pokriva obdobje od 1. 1. 2012 do 1. 1. 2014. MSOV 2013 je v veljavi od 1. 1. 2014 dalje, medtem ko je SPS 2 datiran v leto 1998 in pokriva obdobje od 1. 1. 1998 do 12. 12. 2013. SPS iz leta 2013 je v veljavi od 12. 12. 2013 dalje. V spodnjem grafikonu (slika 4) je predstavljeno, število cenitvenih poročil v posameznem letu.



Slika 4: Leto izdelave cenitvenega poročila

8. Datum vrednotenja

Datum vrednotenja je ustrezno naveden samo v 24 poročilih. V ostalih poročilih so ocenjevalci delali številne napake pri navajanju datuma, ki so sledeče: datum vrednotenja je bil časovno pred datumom ogleda. Datum je cenilec na željo naročnika prestavil na določen dan brez pripadajočega ogleda na določeni dan. V večini primerov gre za enak datum izdelave in datum vrednotenja, brez obrazložitve, da se nepremičnina ni spreminjala od ogleda. Nekateri navedejo samo en datum v poročilu in ne obrazložijo, kaj ta datum predstavlja. Sam sem v takšnih primerih datum upošteval kot datum izdelave cenitvenega poročila.

9. Datum ogleda

Datum ogleda je naveden v 43 cenitvenih poročilih. V vseh ostalih poročilih cenilec datuma ogleda ni navedel. Lahko pa predvidevamo, da osebno ni opravil ogleda, ampak je pridobil podatke iz vira, ki ga v poročilu ni navedel.

II. sklop: Izjave

10. Točno navedena in opisana omejitev uporabe, razširjanja ali objave ocene vrednosti

Navedeno in opisano omejitev uporabe, razširjanja ali objavo vrednosti ima 50 cenitvenih poročil. Za izpolnitev te točke je po mojih kriterijih zadoščalo, da je bilo kjerkoli v poročilu navedeno, kakšne so omejitve uporabe. Ni bilo potrebno, da mora biti to posebna točka. Ostala poročila nimajo nikjer omenjeno, da gre za omejeno uporabo poročila.

11. Izjava o skladnosti z MSOV

Izjavo o skladnosti z MSOV vsebuje 41 cenitvenih poročil. V tej točki sem ocenjeval zgolj, če je cenilec napisal, da je poročilo narejeno po zahtevah MSOV. Podrobneje nisem preverjal, če je celotno poročilo tudi narejeno po tem standardu. Nadalje sem upošteval, da so nekateri ocenjevalci samo omenili standarde, vendar niso priložili celotne izjave. Upošteval sem tudi, če je bil glede na datum izdelave napisan že pretekli standard. Ostala poročila nimajo izjave o skladnosti, oziroma standardov MSOV niti ne omenjajo.

12. Izjava naročnika o točnosti podanih podatkov

To izjavo vsebuje samo 12 cenitvenih poročil. V tem primeru sem ocenjeval, če je poročilu priložena izjava naročnika, da so vsi podatki, ki jih je posredoval ocenjevalcu, točni in niso zavajajoči. Omenjena izjava je morala biti oblikovana posebej, ne samo kot del izjave, ki vsebuje še druge točke, s prostorom za podpis naročnika. V tej točki dopuščam tudi možnost, da so bile te izjave priložene cenitvenim poročilom, vendar niso bile javno objavljene skupaj s poročilom. V svoji analizi sem upošteval samo tista poročila, ki so vsebovala to izjavo.

13. Izjava ocenjevalca, kot je opredeljena v SPS 2

To izjavo vsebuje 40 cenitvenih poročil. V SPS 2 je zapisano, da mora vsako cenitveno poročilo vsebovati podpisano izjavo z vsebino, določeno v standardu. Ocenjevalci so si to določilo poenostavili in so točke iz predpisane vsebine zapisali drugače. Namreč v izjavo so dodajali točke in pod to izjavo se niso dodatno podpisali. Velja izpostaviti, da je pri tej točki

še posebej vidno, da se je 12. 12. 2013 zamenjal standard SPS 2, zato sem moral še posebej paziti, da sem upošteval relevantno izjavo.

III. sklop: Opis nepremičnine

14. Opravljena analiza gospodarskega stanja v državi in analiza trga nepremičnin

Opravljeno analizo vsebuje 22 cenitvenih poročil. Ostala poročila ne vsebujejo analize gospodarskega stanja v državi in analize trga nepremičnin v potrebnem obsegu. Nekatera poročila vsebujejo zgolj določene minimalne zapise o gospodarskem stanju v državi brez potrebne analize trga nepremičnin ali obratno. Ker se cenilec v nadaljevanju poročila ne sklicuje na te pomanjkljive analize, jih tudi sam nisem upošteval.

15. Identifikacija nepremičnine (točen naslov, št. stavbe, mapne kopije, podatki zemljiškega katastra)

Nepremičnino je pravilno identificiralo 44 cenilcev. Ostali so to naredili samo delno, izpustili so eno ali več zgoraj napisanih zahtev. Velikokrat so pri ocenjevanju stavbe skupaj z zemljiščem napisali samo številko gradbene parcele in ničesar o sami stavbi (naslov, številka stavbe).

16. Opis ocenjevane nepremičnine

Opis ocenjevane nepremičnine vsebuje 52 cenitvenih poročil. Opisa nepremičnine se ocenjevalci lotijo zelo različno, vendar je v večini primerov iz opisa mogoče razbrati potrebne podatke. V poročilih, kjer opisa ni bilo, gre za cenitev po površini manjših zemljišč in se je cenilec zadovoljil že z nekaj besedami poleg parcelne številke brez dodatnega opisa.

17. Skica tlorisa

V vzorcu cenitvenih poročil so skice tlorisa zelo redke, priložene so samo v treh primerih. Skica tlorisa je bila priložena samo pri stavbah in je bila narejena naknadno za vsako nadstropje posebej.

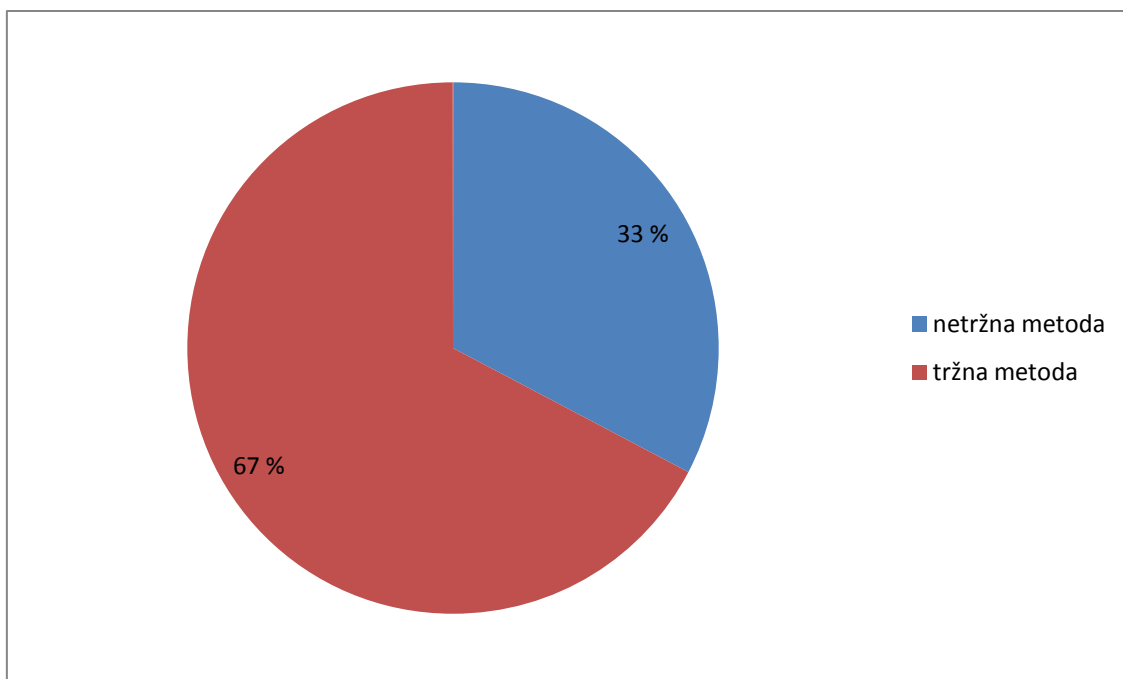
18. Upoštevanje površin po standardu SIST ISO 9836:2000 (neto tlorisna: uporabna, komunikacijska, tehnična)

Standard za izračun površin je pravilno upoštevalo 26 cenilcev. Kot sem pojasnil že v razlagi, zgolj navedba standarda ne zadostuje, temveč ga je potrebno upoštevati pri izdelavi poročila.

Pri poročilih, ki ne upoštevajo standarda, je v večini primerov napisana samo površina in nič drugega, nekateri pa upoštevajo starejše standarde za izračun površine.

IV. sklop: Ocenjevanje vrednosti

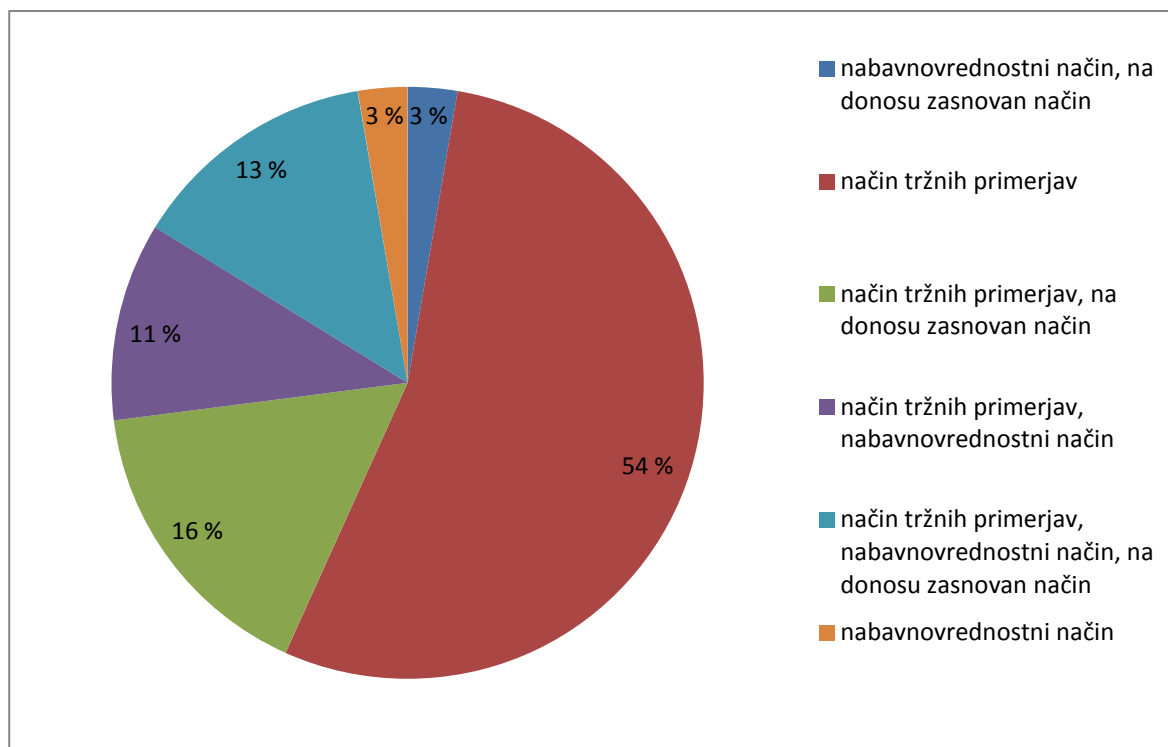
19. Uporabljena metoda ocenjevanja netržna ali tržna (način tržnih primerjav, nabavnovrednostni, na donosu zasnovan način)



Slika 5: Delež posamezne metode ocenjevanja v ocenjenih cenitvenih poročilih

V grafikonu (slika 6) je prikazan delež cenilcev, ki je ocenjeval nepremičnine po tržni metodi oziroma po netržni metodi. Kot je razvidno iz grafikona, se je 33 % cenilcev odločilo za netržno metodo. Te metode so bile zelo različne: od popolnoma administrativnega načina ocenjevanja vrednosti do neke vrste kombinacije administrativnega in tržnega vrednotenja nepremičnin. V teh primerih so ocenjevalci v tržne metode vnašali prilagoditve in faktorje, ki jih niso pridobili s pomočjo analize trga nepremičnin ali primerjalnih analiz prodanih stanovanj. Faktorje so ocenjevalci pridobili v starih pravilnikih za administrativno vrednotenje ali so si jih preprosto izmislili na podlagi obrazložitve, da so jih pridobili z dolgoletnimi izkušnjami. Nekaj poročil za manjša zemljišča pa enostavno vsebuje samo površino, pomnoženo z vrednostjo na kvadratni meter in rezultat brez obrazložitve od kje,

zakaj. Tako narejena poročila sem kljub navedbi cenilcev, da ocenjujejo po tržni metodi, uvrstil med netržne metode.



Slika 6: Delež načinov ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnin v ocenjenih cenitvenih poročilih

Od deleža cenilcev, ki so se odločili za tržno metodo, je v grafikonu (slika 6) prikazana razdelitev glede na uporabljeno tržno metodo. Največkrat so se ocenjevalci odločali za način tržnih primerjav, in sicer kar 54 %. Ta metoda je bila včasih zelo na meji z netržno metodo, ker so ocenjevalci našli primerljive nepremičnine, vendar so količnike za prilagoditve na njihovo nepremičnino dobili drugače oziroma so jih določili subjektivno. Tako metodo sem uvrstil pod netržno metodo. Ostali dve metodi – nabavnovrednostno in na donosu zasnovano pa so v primeru, da so se zanje odločili, izpeljali bolj korektno. Velikokrat so isto nepremičnino ocenjevali z različnimi metodami ter nato na koncu z nekim količnikom (nearthiranim) izračunali vmesno vrednost med dvema metodama.

20. Argumentiranje ocen prilagoditev

Ocene prilagoditev je zadovoljivo argumentiralo 15 cenilcev. V ostalih primerih cenilci niso zadovoljivo argumentirali prilagoditve oziroma nekateri jih sploh niso argumentirali. Veliko jih je samo napisalo enačbo in izračunalo vrednost brez komentarja, od kje so te številke in

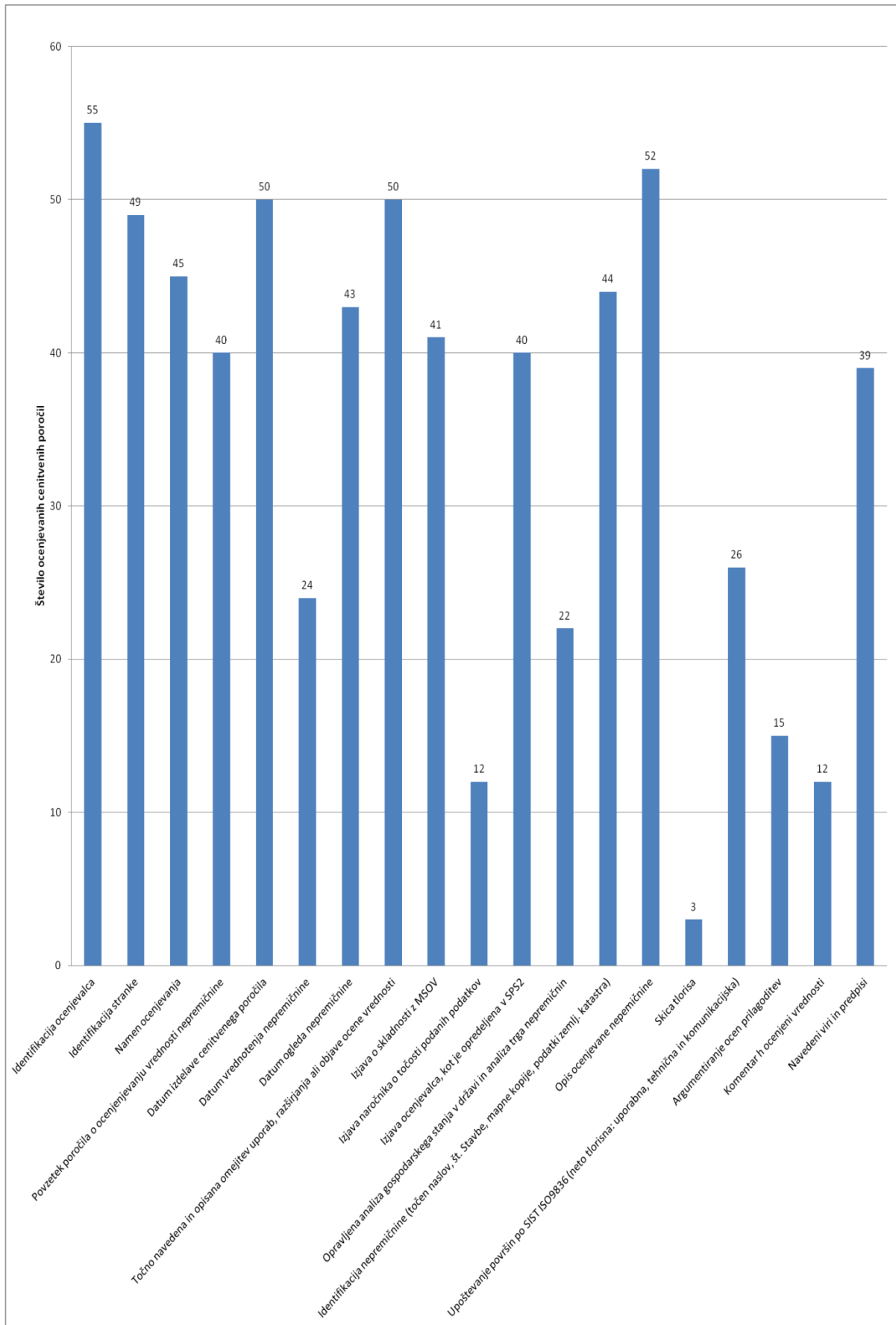
kaj pomenijo. V primeru, da bi zelo strogo ocenjeval, bi bile zadovoljivo izpeljane metode ocenjevanja nepremičnin samo tiste, ki so imele zadovoljivo argumentirane prilagoditve. V tem primeru bi delež neustreznih poročil znašal kar 72 %.

21. Komentar k ocenjeni vrednosti

Komentar k ocenjeni vrednosti je napisan v 12 ocenjevanih poročilih. Podobno kot pri argumentiranju so tudi komentarji zelo skopi ali jih pa v večini primerov sploh ni. Na koncu poročila je samo številka brez razlage ali komentarja.

22. Navedeni viri in predpisi

Uporabljene vire in predpise navaja 39 cenilcev. Tukaj sem upošteval tudi, če so bili viri in predpisi navedeni v poročilu in ne zgolj na koncu. Ostali cenilci niso v svojih poročilih navedli nobenega vira.



Slika 7: Število cenitvenih poročil, ki imajo posamezno rubriko ustrezno navedeno

Ključne ugotovitve analize cenitvenih poročil so sledeče:

Pri izdelavi cenitvenih poročil bi bilo dobro, da bi cenilci v večji meri upoštevali standarde s tega področja. S tem bi pripomogli k večji objektivnosti same cenitve in pokazali, da so naredili cenitev nepristransko in neodvisno.

Med ocenjevanimi osnovnimi podatki je najbolj problematično, da 25 % cenilcev nepremičnine še vedno ne ocenjuje po tržni metodi. To je nesprejemljivo, saj so vsa obravnavana poročila nastala v času, ko administrativno vrednotenje nepremičnin ni več dovoljeno. Tudi datum vrednotenja nepremičnine je pravilno navedlo samo 43 % cenilcev. Glede na to, da gre za ključni datum, pomemben za oceno vrednosti, je to zelo malo.

Pri navajanju izjav so cenilci kar dosledni. Še najmanj je priloženih izjav naročnika o točnosti podatkov, ampak to ni samo krivda cenilcev, ker v primeru, da niso dobili podatkov od naročnika, ni potrebe po tej izjavi. Cenilci so v 72 % priložili izjavo o skladnosti z SPS2.

Pri opisu nepremičnine so cenilci v samo 40 % poročil opravili analizo gospodarskega stanja v državi in analizo trga nepremičnin. Posledično ocene nepremičnin v ostalih 60 % poročil niso narejene ustrezno, ker so prilagoditveni faktorji, ki bi morali izhajati iz te analize, pridobljeni napačno. Pri opisu nepremičnine je bil tloris nepremičnine priložen poročilom samo v 5 % primerov. To je z vidika predstavljivosti oblike nepremičnine občutno premalo. Tudi upoštevanje površin po standardu SIST ISO 9836:2000 je vključeno samo v 47 % poročil. Iz poročil je razvidno, da ocenjevalci temu segmentu ne posvečajo dovolj pozornosti.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine je najbolj problematično, da samo 67 % cenilcev uporablja tržno metodo ocenjevanja nepremičnin, kar je premalo, saj je administrativno vrednotenje nepremičnin prepovedano. Tudi argumentiranje prilagoditev je pravilno navedlo samo 27 % cenilcev. Komentar k ocenjeni vrednosti je podalo samo 22 % cenilcev. Iz zgornjih treh elementov ocenjevalnega lista je razvidno, da cenilci pri nas še vedno izdelujejo pomanjkljiva cenitvena poročila, ker zelo slabo ali pa sploh ne argumentirajo svojih načinov ocenjevanja nepremičnin oziroma posameznih odločitev.

5 REVIZIJSKO IN POREVIZIJSKO POROČILO RAČUNSKEGA SODIŠČA

Računsko sodišče RS je leta 2014 izdalo Revizijsko poročilo in Porevizijsko poročilo. V poročilih je računsko sodišče revidiralo učinkovitost poslovanja Vlade RS (v nadaljevanju: vlada), Ministrstva za infrastrukturo in prostor Republike Slovenije (v nadaljevanju: MIZP) in MP na področju ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture. Cilj revizije je bil podati mnenje o učinkovitosti poslovanja vlade in MIZP pri urejanju področja odškodnin, učinkovitosti poslovanja MIZP pri naročanju in nadziranju izvajanja cenitev ter izplačevanju odškodnin in učinkovitosti poslovanja MP pri izvajanju nadzora nad delom sodnih cenilcev v obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 9. 2012 (Revizijsko poročilo ... 2014).

5.1 Revizijsko poročilo z naslovom Učinkovitost ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture (2014)

Cilj revizije je bil izrek mnenja o učinkovitosti poslovanja vlade in MIZP pri urejanju področja odškodnin, učinkovitosti poslovanja MIZP pri naročanju in nadziranju izvajanja cenitev ter izplačevanju odškodnin in učinkovitosti poslovanja MP pri izvajanju nadzora nad delom sodnih cenilcev (Revizijsko poročilo ... 2014). Glede na cilje si je računsko sodišče zastavilo naslednja revizijska vprašanja:

- Ali je bilo poslovanje vlade in MIZP pri urejanju področja odškodnin, pri odkupih nepremičnin in razlastitvah zaradi gradnje ali obnove gospodarske javne infrastrukture učinkovito?
- Ali je bilo poslovanje MIZP pri naročanju in nadziranju izvajanja cenitev, izplačevanju odškodnin za odkupe nepremičnin in pri razlastitvah zaradi gradnje ali obnove gospodarske javne infrastrukture učinkovito?
- Ali je bilo poslovanje MP pri izvajanju nadzora nad delom sodnih cenilcev učinkovito?

V sklopu prvega revizijskega vprašanja se je računsko sodišče posvetilo predvsem zakonskim podlagam, ki določajo izplačevanje odškodnin. Za različne zakone, ki obravnavajo to področje, so podali priporočila. V priporočilih so poudarjali dosedanjo neenako obravnavanje

oškodovancev. Preohlapna navodila ocenjevalcem nepremičnin in omejitev pri izboru cenilcev samo na sodne cenilce sta glavna razloga za različno obravnavo oškodovancev. Glavne razlika je, da so oškodovanci v primeru gradnje železniške infrastrukture dobili večje odškodnine kot v primeru gradnje državnih cest.

V sklopu drugega revizijskega vprašanja je računsko sodišče analiziralo cenitvena poročila različnih cenilcev. Vsega skupaj je pregledalo 22 poročil o ocenjevanju vrednosti objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč in 24 poročil o določitvi odškodnine za selitvene stroške. Računsko sodišče je pregledalo tudi cenitvena poročila o ocenjevanju vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jih v svojo analizo nisem vključil.

Računsko sodišče je v analizi cenitvenih poročil ugotovilo več pomanjkljivosti. V 20 primerih so cenilci uporabili nabavnovrednostni način ocenjevanja vrednosti nepremičnine, vendar so na koncu prišteli še nadomestilo za škodo, ki ni predpisana v zakonodaji in s tem dvignili ceno nepremičnine. Vseh 50 poročil ne vsebuje izjave o skladnosti z MSOV standardi. V 22 cenitvenih poročilih cenilci ocenjujejo vrednost stavbnega zemljišča na način tržnih primerjav. V vseh 22 poročilih cenilci ne argumentirajo ocen prilagoditev. V 24 poročilih, kjer so cenilci ocenjevali višino selitvenih stroškov, niso navedli vira podatkov, ki so jih uporabili za izračun odškodnine.

Računsko sodišče v nadaljevanju poročila obravnava še več poročil, ki so bila izdelana za potrebe postopka razlastitve zemljišč in zaradi gradnje glavnih in regionalnih cest. Tudi v teh poročilih je ugotovilo številne pomanjkljivosti: cenilec ni argumentiral ocen prilagoditev pri načinu tržnih primerjav, nadalje cenilec ni navedel datuma ogleda nepremičnine, prav tako poročila niso vsebovala izjave o skladnosti z MSOV. Cenilec je uporabil dva načina ocenjevanja vrednosti, ampak vrednost nepremičnine je ocenil na vmesni vrednosti in te prilagoditve ni argumentiral. Poleg tega velja izpostaviti še, da cenilci ne navajajo virov podatkov in namena ocenjevanja vrednosti.

V sklopu tretjega revizijskega vprašanja je računsko sodišče preverilo nadzor nad delom sodnih cenilcev. Najprej so se osredotočili na pogoje za imenovanje sodnih cenilcev. Ugotovili so, da sodni cenilci niso bili vsi imenovani na enak način. Nekateri so bili imenovani v naziv brez preizkusa strokovnosti, medtem ko so ostali morali opravljati ustne in tudi pisne preizkuse. Prav tako so v poročilu izpostavili, da je potrebno za pridobitev dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin pri SIR opraviti bolj obsežno in zahtevno izobraževanje. Nadzor nad sodnimi cenilci izvaja MP, ki je po mnenju

Računskega sodišča slabo načrtovan in se izvaja v nezadostni meri. Posledično zaradi nevestnega dela nihče od cenilec v obdobju nadzora ni izgubil naziva.

Računsko sodišče je glede vseh treh vprašanj podalo mnenje, da je poslovanje vlade in pristojnih ministrstev neučinkovito. Ker je bilo podano negativno mnenje, je morala vlada skupaj s pristojnimi ministrstvi predložiti odzivno poročilo, ki ga je računsko sodišče preverjalo v Porevizijskem poročilu.

5.2 Porevizijsko poročilo z naslovom Popravljalni ukrepi pri reviziji učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture (2014)

Ker vse razkrite neskladnosti niso bile odpravljene v času revizije, je računsko sodišče od vlade, MIZP in MP zahtevalo predložitev odzivnih poročil. Osredotočil se bom samo na odzivna poročila, ki se nanašajo na cenilce, njihov nadzor in na cenitvena poročila.

Od vlade je računsko sodišče zahtevalo pripravo načrta aktivnosti za poenotenje pogojev za pridobitev in ohranitev dovoljenja za opravljanje nalog vseh cenilcev in za zagotovitev enotnega nadzora nad njihovim delom. Vlada je pripravila predloge spremembe zakonodaje glede izobraževanja in nadzora sodnih cenilcev. Kljub predlaganim spremembam računsko sodišče še vedno ni izdalo pozitivnega mnenja, ker želijo doseči, da spremembe veljajo za vse cenilce, ne le sodne, ampak tudi pooblaščenec ocenjevalce SIR.

Od MIZP so zahtevali pripravo načrta aktivnosti za izdelavo metodologij ocenjevanja vrednosti in pripravo podzakonskega predpisa. Metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin in pravic na njih naj bi dokončali do konca 2014, kar bi omogočilo enakopraven način obravnavanja oškodovancev in objektivni način ocenjevanja vrednosti v postopku odkupa oziroma razlastitve nepremičnine zaradi gradnje ali obnove gospodarske javne infrastrukture.

Računsko sodišče je zahtevalo tudi poenotenje pravnih podlag glede odkupa zemljišč za gradnjo cestne in železniške infrastrukture. Odziv je računsko sodišče označilo kot nezadovoljiv, saj ni bilo predstavljenih aktivnosti, ki bi izvedle poenotenje pravnih podlag na tem področju.

Sprejetje internega akta, prav tako zahtevanega s strani Računskega sodišča, ki bi urejal področje določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje ali obnove železniške infrastrukture. Takšen akt so sprejeli v primeru gradnje ali obnove glavnih in regionalnih cest. Kot odgovor na to zahtevo so sprejeli pravilnik o vodenju postopkov naročanja cenitvenih poročil ter izvajanja njihovega nadzora za potrebe gradnje ali obnove gospodarske javne infrastrukture. Računsko sodišče je tak ukrep označilo kot zadovoljiv.

MP pa je moralo pripraviti načrt aktivnosti za poenotenje pogojev za preverjanje strokovne usposobljenosti med sodnimi izvedenci oziroma sodnimi cenilci. Pripravili in predložili so dokument Opravljanje posebnega preizkusa strokovnosti kandidatov za sodne izvedence in sodne cenilce, s katerim so določili, da se vsem kandidatom za sodne izvedence in cenilce odredi opravljanje posebnega preizkusa strokovnosti, in sicer ne glede na to, za katero področje kandidirajo, ter ne glede na to, da so morda vrhunski strokovnjaki.

Zahtevalo je tudi naslednje ukrepe: proučitev ustreznosti Zakona o sodiščih in Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih ter priprava načrta aktivnosti za morebitno spremembo pravnih podlag, pripravo načrta aktivnosti za spremembo pravnih podlag, ki bodo zagotovile primerljive vrste izrečenih ukrepov med vsemi cenilci in možnost izvajanja rednega nadzora nad delom sodnih cenilcev ter pripravo načrta aktivnosti za dokončanje nadzora nad delom sodnih cenilcev, za katere so prejeli pobude.

Kot odgovor je MP navedlo, da bo še naprej izvajalo nadzor nad izobraževanjem in (ne)vestnostjo dela sodnih cenilcev, vendar bodo kljub temu proučili ustreznost zakonodaje v okviru priprave novele Zakona o sodiščih. V okviru priprave novele Zakona o sodiščih nameravajo spremeniti oziroma razširiti vrsto izrečenih ukrepov, uvesti sistem poročanja sodnih cenilcev o opravljenem delu in zagotoviti redni nadzor nad delom sodnih cenilcev.

Primerjava ugotovitev Računskega sodišča z rezultati iz diplomske naloge

V tej točki bom primerjal rezultate analize cenitvenih poročil iz diplomske naloge z rezultati analize cenitvenih poročil iz Revizijskega poročila Računskega sodišča (2014). Poudariti je potrebno, da se računsko sodišče ni osredotočilo samo na ocenjevanje vsebine cenitvenih poročil, zato je tudi njihova analiza manj obširna. Tako bom primerjal zgolj tiste elemente, ki

so vključene v obeh analizah in sicer: opredelitev, katero vrednost nepremičnine se ocenjuje, izjava o skladnosti z MSOV, uporabljena metoda ocenjevanja, argumentiranje ocen prilagoditev, navedeni viri in predpisi, datum ogleda in namen ocenjevanja.

V sklopu drugega revizijskega vprašanja je računsko sodišče analiziralo cenitvena poročila različnih sodnih cenilcev. Skupaj je pregledalo 22 poročil o ocenjevanju vrednosti objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč in 24 poročil o določitvi odškodnine za selitvene stroške. Računsko sodišče je pregledalo tudi cenitvena poročila o ocenjevanju vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jih v primerjavo nisem vključil. V nadaljevanju poročila je obravnavalo še šest poročil o cenitvah nepremičnin. Poročil niso obravnavali v skupnem poglavju, ampak v različnih poglavjih Revizijskega poročila. Razlog za to je, da so se osredotočili na odškodnine, ki so bile izplačane na podlagi teh poročil za posamezne infrastrukturne projekte po RS. Zato so združevali cenitvena poročila po posameznih infrastrukturnih projektih. V točki 4 diplomske naloge je obravnavanih 55 cenitvenih poročil, za razliko od Računskega sodišča so v vzorec vključena cenitvena poročila tako sodnih cenilcev kot tudi pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin.

Podrobnejša primerjava rezultatov prikazane analize in analize Revizijskega poročila je sledeča:

V Revizijskem poročilu 100 % cenitvenih poročil ne vsebuje izjave o skladnosti z MSOV standardi. V prikazani analizi izjave o skladnosti ne vsebuje 25 % cenitvenih poročil. Pri tem je treba upoštevati dejstvo, da niso vsi cenilci primorani upoštevati MSOV.

V Revizijskem poročilu 100 % cenitvenih poročil o ocenjevanju vrednosti objektov s pripadajočimi deli stavbnih zemljišč ne vsebuje pravilno argumentiranih ocen prilagoditev. V prikazani analizi prilagoditev ni pravilno argumentiralo 73 % cenilcev.

V revizijskem poročilu 100 % cenitvenih poročil, kjer so cenilci ocenjevali višino selitvenih stroškov, nima navedenega vira podatkov, ki so jih uporabili za izračun odškodnine. V prikazani analizi je navedenih virov in predpisov ni navedlo 29 % cenilcev.

Računsko sodišče v nadaljevanju Revizijskega poročila obravnava še šest cenitvenih poročil, ki so bila izdelana za potrebe postopka razlastitve zemljišč in zaradi gradnje glavnih in regionalnih cest. Tudi v teh poročilih je ugotovilo veliko pomanjkljivosti. Predstavil bom samo tiste, ki jih v prvem delu nisem.

Cenilci v 100 % cenitvenih poročil, ki jih je obravnavalo računsko sodišče, niso navedli datuma ogleda nepremičnine. V prikazani analizi datum ogleda ni bil pravilno oziroma ni bil naveden v 22 % cenitvenih poročil.

Cenilci v 50 % cenitvenih poročil, ki jih je obravnavalo računsko sodišče, niso navajali namena ocenjevanja vrednosti nepremičnine. V prikazani analizi namen ocenjevanja ni bil ustrezno naveden v 18 % cenitvenih poročil.

Na podlagi vsega predstavljenega podajam sledeče ugotovitve:

Cenilci pogosto ne navajajo namena ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Cenilci pri ocenjevanju v primeru, kjer cenilec poleg tržne vrednosti s prilagoditvami oceni tudi netržno vrednost nepremičnine, ne argumentirajo vseh vhodnih podatkov in faktorjev, ki jih uporabijo pri izračunu vrednosti nepremičnine. Zato so take ocene vrednosti nepremičnin lahko neustrezne. Argumentiranje ocen prilagoditev je nezadovoljivo in v večini primerov ni vključeno v poročilo. Zato je lahko ocena vrednosti nepremičnine nejasna in naročniku nerazumljiva. Cenilci se pri navajanju uporabljenih predpisov in literature sklicujejo na uporabo predpisov, ki jih pri izvajanju cenitve niso uporabljali, oziroma ne navajajo vseh predpisov, ki so jih uporabili. Poročila so pomanjkljiva tudi pri navajanju datumov ogleda.

Nekatera poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnin so v prikazovanju nepopolna, pomanjkljiva in niso dovolj utemeljena ter obrazložena. Na podlagi zgornjih ugotovitev je računsko sodišče v svojem poročilu zapisalo, da so zaradi različnih načinov ocenjevanja med cenilci oškodovanci obravnavani neenako. Hkrati je tudi opozorilo MIZP, da so kljub temu, da cenitvena poročila delno ali sploh ne ustrezajo MSOV in SPS standardom, izplačevali odškodnine za gradnjo javne infrastrukture, s tem pa bi posledično lahko prišlo do oškodovanja državnega proračuna.

6 ZAKLJUČEK

Namen diplomske naloge je bil predstaviti pravne predpise na področju dela cenilcev nepremičnin v RS, na podlagi lastnega ocenjevalnega obrazca analizirati vzorec javno dostopnih cenitvenih poročil, iz vzorca določiti, katere parametre MSOV poročila vsebujejo in katerih ne ter primerjati ugotovitve iz diplomske naloge z ugotovitvami Računskega sodišča, ki so podane v Revizijskem poročilu in Porevizijskem poročilu. Analiza posameznih elementov cenitvenih poročil je temeljila na vzorcu 55 javno dostopnih cenitvenih poročil različnih cenilcev, izdelanih v obdobju med 2004 in 2015.

Problematično je, da samo 67 % cenilcev nepremičnine ocenjuje po tržni metodi. To je nesprejemljivo, saj so vsa obravnavana poročila nastala v času, ko administrativno vrednotenje nepremičnin ni več dovoljeno. Datum vrednotenja je napačno naveden ali ga sploh ni v 56 % poročil. Ocene nepremičnin v 60 % poročil niso temeljile na argumentiranih prilagoditvenih faktorjih, ki bi morali izhajati iz analize gospodarskega stanja v državi in analize trga nepremičnin. Tloris nepremičnine je bil priložen poročilom samo v 5 % primerov. To je z vidika predstavljenosti oblike nepremičnine občutno premalo. Tudi upoštevanje površin po standardu SIST ISO 9836:2000 je vključeno samo v 47 % poročilih. Kljub temu je iz poročil razvidno, da ocenjevalci temu segmentu ne posvečajo dovolj pozornosti. Tudi argumentiranje prilagoditev je pravilno navedlo samo 27 % cenilcev. Komentar k ocenjeni vrednosti je podalo samo 22 % cenilcev. Iz zgornjih treh elementov ocenjevalnega lista je razvidno, da cenilci pri nas še vedno izdelujejo pomanjkljiva cenitvena poročila, ker zelo slabo ali pa sploh ne argumentirajo svojih načinov ocenjevanja nepremičnin.

Cenilci pri ocenjevanju, kjer poleg tržne vrednosti s prilagoditvami ocenijo tudi netržno vrednost nepremičnine, ne argumentirajo vseh vhodnih podatkov in faktorjev, ki jih uporabijo pri izračunu vrednosti nepremičnine. Zato take ocene vrednosti nepremičnine niso objektivne. Argumentiranje ocen prilagoditev je nezadovoljivo in v večini primerov ni vključeno v poročilo. Zato je lahko ocena vrednosti nepremičnine nejasna in naročniku nerazumljiva. Cenilci se pri navajanju uporabljenih predpisov in literature sklicujejo na uporabo predpisov, ki jih pri izvajanju cenitve niso uporabljali, oziroma ne navajajo vseh predpisov, ki so jih uporabili. Poročila so pomanjkljiva tudi pri navajanju datumov ogleda. Poleg tega cenilci velikokrat ne navajajo namena ocenjevanja vrednosti.

Cenitvena poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnin so v prikazovanju rezultatov cenitev in ostalih elementov nepopolna. V njih so pomanjkljivo opravljene analize ter metode ocenjevanja, poleg tega so pomanjkljivi tudi opisi nepremičnin. Končne cenitve niso zadovoljivo komentirane oziroma sploh niso. Prav tako faktorji in elementi v sami cenitvi niso dovolj argumentirani. Velikokrat cenilci tudi izpustijo katerega izmed pomembnih elementov iz standarda MSOV.

Računsko sodišče je svojem Revizijskem poročilu podalo mnenje, da je bilo poslovanje Vlade RS, MP in MIZP na obravnavanem področju neučinkovito. Zato je zahtevalo popravke zakonodaje in predpisov, ki bodo to področje bolj uredili. Zaradi vseh izpostavljenih pomanjkljivosti menim, da je kritična ocena dosedanjega dela sodnih cenilcev nepremičnin in v obravnavanem primeru tudi pooblaščenih ocenjevalcev nepremičnin v RS upravičena. Delno lahko opravičimo tako stanje z dejstvom, da tržno vrednotenje nepremičnin v RS nima dolgoletne tradicije, vsekakor pa bi bilo potrebno za izboljšanje stanja predpisati vsaj minimalen obseg cenitvenega poročila oziroma obvezne elemente cenitvenega poročila.

VIRI

Krmelj, A. 2015. Analiza prodajnih cen stanovanj in stanovanjskih hiš na nivoju statističnih regij Slovenije ter izbranih lokalnih skupnosti v letu 2013. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Krmelj): 80 str.

Lamberger, P. 2009. Usklajenost cenitvenih poročil z mednarodnimi standardi vrednotenja. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba P. Lamberger): 111 str., str. 29, t. 4.2.3.

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

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. 2011. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. 2013. Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo.

Porevizijsko poročilo. Popravljalni ukrepi pri reviziji učinkovitosti ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture. 2014. Ljubljana, Računsko sodišče: 55 str.

Pravilnik o revidiranju Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (SICGRAS). 2009.

<http://www.sicgras.si/pravilniki/pravilnik-o-revidiranju.html> (Pridobljeno 28. 11. 2015.)

Revizijsko poročilo. Učinkovitost ureditve določanja in izplačevanja odškodnin zaradi gradnje in obnove gospodarske javne infrastrukture. 2014. Ljubljana, Računsko sodišče: 90 str.

SIST ISO 9836:2000. Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine.

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

Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah. Uradni list RS št. 106/2013.

Slovenski poslovnofinančni standard 7 – Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti. Uradni list RS št. 18/2014, 22/2014.

Šubic Kovač, M. 1997. Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Institut za komunalno gospodarstvo: 179 str.

Zakon o revidiranju. Uradni list RS št. 11/01, 118/05 – odl. US, 42/06 – ZGD-1 in 65/08 – ZRev-2.