

## **Pravila ocenjevanja vrednosti nepremičnin**

### **Ocenjevanje vrednosti nepremičnin**

Zelo verjetno se skorajda vsakdo v življenju vsaj enkrat znajde v položaju, ko potrebuje storitve ocenjevalca vrednosti nepremičnine. Bodisi da jemlje kredit za nakup nepremičnine bodisi da mora razdeliti premoženje v ločitvenem postopku, lahko potrebuje oceno vrednosti zaradi obračuna davka, za izračun točk za neprofitno najemnino ali za oceno vrednosti podedovanega premoženja. Ne glede na življenjske okoliščine pa od ocenjevalcev pričakujemo objektivno, realno in veljavno informacijo, takšno, na katero se res lahko zanesemo.

Ocenjevalci vrednosti nepremičnin so tisti kvalificirani strokovnjaki, ki nam lahko pripravijo takšne informacije o vrednosti nepremičnin. Ocenjevalci vrednosti poznajo različne vrste vrednosti in ocenjevanje teh vrednosti je zelo kompleksen ter zelo reguliran postopek. Potekati mora na način, ki je določen z zakonom, ocenjevalci pa morajo pri svojem delu upoštevati temeljna načela ocenjevanja vrednosti, mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in vsa ostala pravila ocenjevanja vrednosti.

### **Zakonodajni okviri in izobraževanje**

Osrednja ustanova, povezana z ocenjevalsko panogo v Sloveniji, je Slovenski inštitut za revizijo. Slednji kot vrhovni organ sprejema in objavlja pravila stroke ocenjevanja vrednosti. Soglasje k njim daje Agencija za nadzor nad javnim revidiranjem (AZNR).

Po Zakonu o revidiranju ima Slovenski inštitut za revizijo tudi pooblastilo, da izvaja osnovno izobraževanje ocenjevalcev vrednosti, podeljuje strokovni naziv in izvaja nadzor nad delom pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti. Za naziv "pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin" je poleg univerzitetne izobrazbe potrebno zahtevno šolanje z zagovorom zaključnega dela. S tem pridobi kandidat pooblastilo za delo, ki velja le dve leti, za podaljšanje pa mora opraviti dokaj obsežen sklop strokovnega dopolnilnega izobraževanja.

Slovenski inštitut za revizijo je v letu 2001 izdal tudi slovenski poslovnofinančni standard, ki ocenjevalce obvezuje, da svoje analize in izsledke naročniku posredujejo na razumljiv, smiselni način, ki ni zavajajoč. Pri ocenjevanju vrednosti mora ocenjevalec uporabiti tiste metode, ki so potrebne za strokovno neoporečno ocenitev vrednosti nepremičnin, pri sporočanju ocene vrednosti nepremičnine pa mora ocenjevalec prikazati vse analize, mnenja in sklepe tako, da ne zavaja.

Poleg Zakona o revidiranju pomemben sklop predpisov za ocenjevanje predstavlja tudi t.i. Hierarhija strokovnih pravil ocenjevanja vrednosti. Ta opredeljuje prioritete posameznih pravil ocenjevanja vrednosti pri njihovi obvezni uporabi. Zagotavlja kakovost storitve ocenjevanja ter opredeljuje odgovornost ocenjevalca do naročnikov ter širše javnosti, ki uporablja oz. se opira na ocenjevalčeve storitve. Hierarhija pravil omogoča tudi večjo

učinkovitost ocenjevanja vrednosti in podpira uporabo najboljših strokovnih rešitev in načel etičnega ravnanja ocenjevalca.

### **Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti**

Bistven del standardov za ocenjevanje vrednosti predstavljajo mednarodni standardi. Slovenija je članica organizacije International Valuation Standards Committee in je sprejela zavezo, da bo spoštovala Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV). Mednarodni standardi uveljavljajo enotna načela za prevzemanje nalog ocenjevanja vrednosti in poročanje o ocenjevanju vrednosti. Določajo posebne zadeve, ki jih je treba proučiti, in metode, ki se po navadi uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti različnih vrst sredstev ali obveznosti. Mednarodni standardi uvajajo enotnost v praksi, ker zbližujejo različne standarde ocenjevanja vrednosti, ki se uporabljajo v posameznih sektorjih in državah.

### **Poročanje**

Končni izdelek v procesu ocenjevanja vrednosti je poročilo o vrednosti naročniku in drugim uporabnikom. Zaradi pomembnosti informacij, ki jih za naročnika pripravljajo ocenjevalci, je priprava poročila zelo natančno definirana s pravili in mednarodnimi standardi. Poročilo o ocenjevanju vrednosti mora sporočati informacije za pravilno razumevanje ocene vrednosti, ne sme biti dvoumno ali zavajajoče. Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti mora poročilo o ocenjevanju vrednosti vsebovati jasen in natančen opis obsega naloge, njen namen, in nameravano uporabo, potrditev uporabljene podlage vrednosti in razkritje vsake predpostavke, pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti.

Kako podrobno je treba izdelati poročilo o ocenjevanju vrednosti, je odvisno od namena ocenjevanja vrednosti, obsežnosti in zahtevnosti nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, ter zahtev uporabnikov. Oblika poročila in vse izjeme glede vsebinskih zahtev morajo biti vnaprej dogovorjene in zapisane v obsegu dela.

### **Neodvisnost in objektivnost ocenjevalcev**

Proces ocenjevanja vrednosti zahteva, da ocenjevalec nepristransko presodi, koliko se pri sprejemanju končne odločitve lahko zanese na različne stvarne podatke in predpostavke. Za verodostojnost ocenjevanja je pomembno vedeti, ali so bile te presoje izvedene v okolju, ki uveljavlja preglednost, in kar najbolj zmanjšuje vpliv kakšnih koli subjektivnih dejavnikov na proces.

Pomembno je, da ocenjevalci nepremičnin delujejo v skladu z določili Kodeksa vedenja – etičnim kodeksom. Cilj je, da ocenjevalci vrednosti nepremičnin delajo strokovno, nepristransko, brez lastnih interesov ter naročniku dajo informacijo o oceni vrednosti, pripravljeno v skladu z MSOV. Njihova poročila morajo biti jasna, ne smejo zavajati in razkrivati morajo vse vidike, ki so potrebni za razumevanje ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalci vrednosti bi morali pri svojem delu ves čas zagotavljati ustrezen nadzor in postopke, ki zagotavljajo nepristranske izsledke in rezultate.

## **Usposobljenost in poznavanje trga nepremičnin**

Ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora seveda imeti znanje, veščine in izkušnje za učinkovito izvedbo svoje naloge v skladu s strokovnimi standardi. Pri zapletenih ocenjevanjih ali ocenjevanjih velikih vrednosti, pa si lahko poišče pomoč strokovnjakov, specialistov za določene vidike celotne naloge, vendar je treba to razkriti v obsegu dela. Ocenjevalec vrednosti nepremičnin pa mora dobro poznati tudi trg nepremičnin in vse pridobljene informacije upoštevati pri svojem delu.

Če torej iz katerega koli razloga potrebujete oceno vrednosti svoje nepremičnine, naj gre za stanovanje, zemljišče ali le prizidek oz. nedokončano hišo v npr. tretji fazi, se velja obrniti na pooblaščenega ocenjevalca. Tako si boste zagotovili resnično realno oceno, ki vam bo v pomoč pri poslovanju.

Jožef Murko

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje ocenjevalskih podjetij