

POROČILO O STANJU PANOGE OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

(Sprejeto na seji UO Združenja ocenjevalskih podjetij, dne 18.6.2012 z dopolnitvami 10.10.2012)

Verzija 0.0

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin oziroma vrednotenje spada v dejavnost 68.31, posredništvo v prometu z nepremičninami in ocenjevanje. Vrednotenje nepremičnin je poslovna aktivnost, ki jo izvajajo veščaki. Pri tem upoštevajo pravila stroke. Vrednotenje premoženja (nepremičnin) je avtorsko delo. Avtor je fizična oseba, torej ocenjevalec sam, ki dela po avtorski pogodbi ali za družbo, v kateri je redno ali pogodbeno zaposlen.

Stanje v panogi ocenjevanja nepremičnin v letih 2004-2005, tik po vstopu Slovenije v EU, ilustrira naslednja izjava, enega od ocenjevalcev v 2005. Stanje je opisal, da *“deluje več uradnih cenilcev, ki spadajo kar pod štiri različna ministrstva. Sodnim cenilcem so se ob prehodu v novi družbeni sistem prvi pridružili cenilci nepremičnin s certifikatom oziroma licenco Agencije za privatizacijo, ki je začela ob privatizaciji družbenega kapitala uvajati sodobnejše ameriške metode ocenjevanja. Ob ukinitvi Agencije za privatizacijo je s posodabljanjem ocenjevalnih metod nadaljeval Slovenski inštitut za revizijo (S.I.R.) s svojimi pooblaščenimi ocenjevalci nepremičnine”*¹.

V Sloveniji je bilo ob koncu 2004 okoli 750 sodnih cenilcev za gradbeno stroko, nadalje, okoli 350 ocenjevalcev vrednosti je imelo certifikat Agencije za privatizacijo. Načeloma naj bi takrat vsi cenilci delovali po enakih metodah, praksa pa je ob koncu 2004 kazala, da so rezultati njihovih ocen zelo raztegljivi.²

“Javna skrivnost je, da ima (v 2005.letu, op.p.) vsaka nepremičninska agencija »svojega« sodnega cenilca, ki cenitve oblikuje v skladu z željami naročnika, po potrebi jih zviša ali zniža. Dodatna težava je v tem, da se cenitve dveh cenilcev tako lahko razlikujejo tudi za 50 ali več odstotkov. Krivde za takšne razmere ne gre pripisati samo pristranskosti cenilcev, temveč tudi sistemskim razlogom. Ocenjevanje vrednosti je v socializmu temeljilo na administrativnih metodah, za tržni sistem pa so značilne metode, ki upoštevajo tržne zakonitosti. Tržne metode ocenjevanja so uzakonile vse države v tranziciji, razen držav, nastalih iz bivše Jugoslavije,«” je novembra 2004.leta na portoroškem nepremičninskem posvetu ugotavljala predstavnica L.N. z ministrstva za okolje in prostor. Po njenih besedah je bilo ocenjevanje nepremičnin v prehodnem obdobju tranzicije dokaj neurejeno, kljub več kot desetletnemu obdobju novega ekonomskega sistema.

Cenilci so dolga leta (od 1981-2003) uporabljali **Pravilnik o enotni metodologiji (PEM)** za izračunanje vrednosti nepremičnin (bolj znan kot PEM), za katerega je značilno, da je končna cena zbir administrativnih ocen in faktorjev, ter skoraj povsem prepuščena »dobri

¹ Glej o tem: Sebastijan Kopušar, »Koliko je vredna hiška?«, Denar & Svet Nepremičnin, Dnevnik, 24.2.2005, Ljubljana, stran 8-9.

² Po poizvedbi na SICGRAS in med imetniki certifikata Javne agencije za privatizacijo.

volji« cenilca. Kljub temu, da je bil z dne 23.5.2003 z novim **Zakonom o nepremičninskem posredovanju**, ukinjen PEM, pa so se ob koncu 2004 na trgu pojavljali cenilci z različno strokovnostjo in znanjem, ki so svoje cenoitve še vedno v skladu z rutino opravljali po sistemu PEM. »Ta neenotnost v strokovnosti povzroča padec ugleda cenilcev,« je ugotavljala predstavnica MOP (L.N.), podobno pa je menil tudi predsednik sekcije ocenjevalcev pri S.I.R. Bojan Praznik, ki ključni razlog za to vidi v dvojnosti sistema (sodni cenilci na eni strani in pooblaščen ocenjevalci vrednosti na drugi strani). »Cela vrsta sodnih in drugih cenilcev pri svojem delu uporablja poenostavljene 'metode' ocenjevanja 'tržnih vrednosti', » je menil Praznik. Rešitev vidi v enotnem izobraževalnem in licenčnem sistemu, ki bi odpravil anomalije. Pravzaprav je bila takšna rešitev uzakonjena, saj je Zakona o nepremičninskem poslovanju določal, da pristojni minister predpiše podrobnejša navodila o usposabljanju cenilcev, za kar je imel čas tri mesece po sprejemu zakona (sredina leta 2003). Do tega ni prišlo nikoli, saj pravilnik ni bil nikoli sprejet.

Stanje v panogi v letu 2012

Od leta 2004, torej od vstopa Slovenije v EU, se je na področju reguliranja dela ocenjevalcev vrednosti nepremičnin v Sloveniji zelo malo spremenilo. Leta 2008 je bil sprejemen Zakon o revidiranju (Zrev-2), objavljen v UR L 65/2008. Ustanovljena je bila še ena nova nadzorstvena institucija, to je Agencija za nadzor na revidiranju, ki je najvišji nadzorni organ nad strokovnim delom pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin (POVN). Procedura nadzora se uporablja smiselno enako kot za revizorje. Uveden je bil dvostopenjski proces nadzora nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti. Posledica tega je daljši postopek ugotavljanja odgovornosti POVN, ko gre za kršitev pravil ocenjevanja.

V razdobju 2004-2012 je bil spremenjen tudi Zakon o sodiščih in večkrat tudi podzakonski akt, to je Pravilnik o sodnih cenilcih in izvedencih.

Za pravila stroke med 2004-2012 sta na mednarodni ravni dva ključna mejnika:

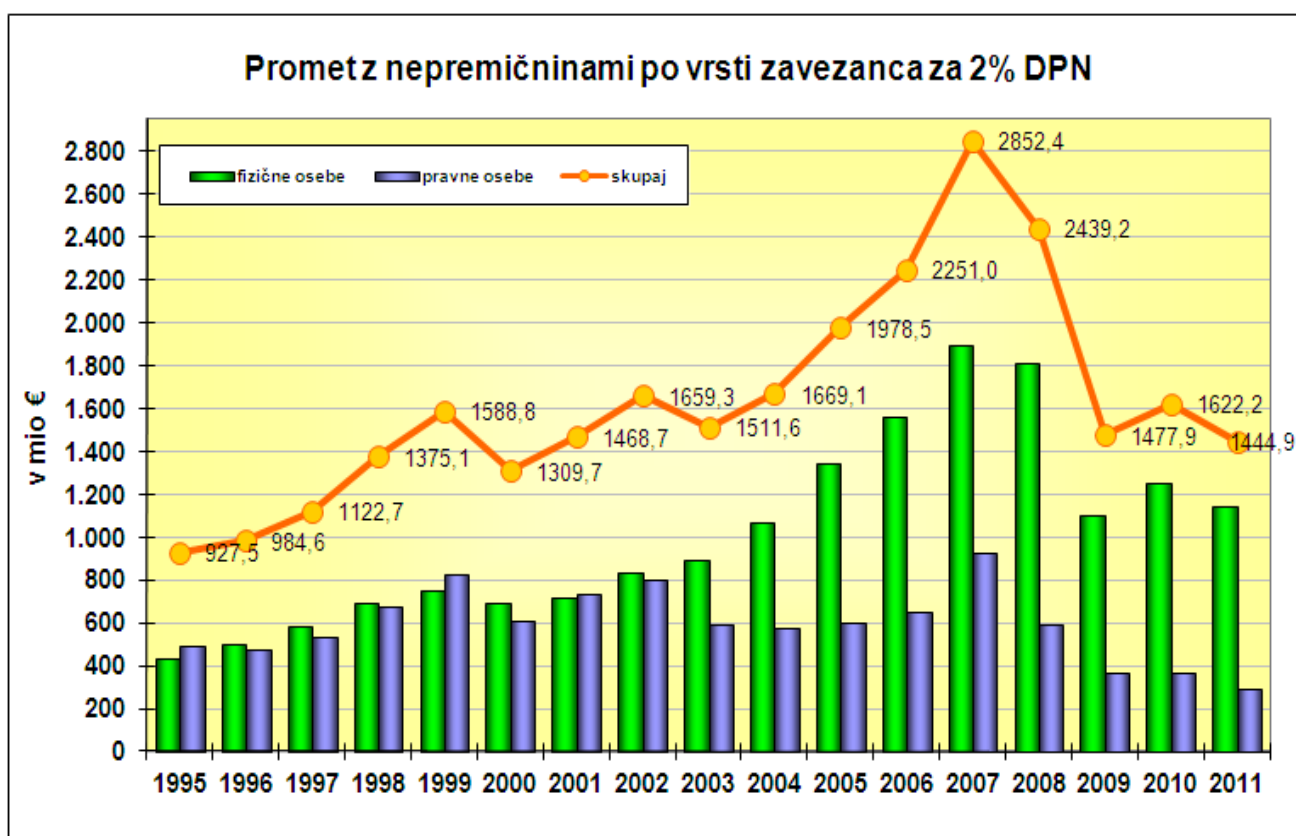
1. V letu 2007 so se spremenili Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV-2007),
2. V letu 2011 so prenehali veljati stari standardi in s 1.1.2012 so začeli veljati (MSOV-2011).

Področje delovanja cenilcev vrednosti nepremičnin, za individualno vrednotenje, je urejeno z velikim številom zakonskih aktov. Iz prakse izhaja, da se še vedno ne spoštuje hierarhija pravil ocenjevanja, saj se na primer za potrebe SKZG še vedno uporablja za ocenjevanje kmetijskih zemljišč in gozdov t.i. Enotna metodologija iz leta 1987, katere rezultat ni ocena tržne vrednosti.

Število ponudnikov ocenjevanaj vrednosti, ki so v vsakem primeru dolžni spoštovati MSOV in so vpisani pri SIR v javni register:

Pregled števila pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti po letih												
	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	Stanje aktivnih pooblaščenih ocenjevalcev (podatek na 7.5.2010)	31.12.2010	Kazalec izkoriščenosti ponudbe v 2009	31.12.2010	19.3.2012
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)=9/7	(11)	(12)
število pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti podjetij	45	47	49	52	54	56	59	39	64	0,66	65	65
število pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin	14	17	22	25	32	41	58	49	69	0,84	73	75
število pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti strojev in opreme	16	17	17	15	15	16	15	12	15	0,80	16	16
Vir: Slovenski inštitut za revizijo												
Vir: Karin Lušnič, Zbornik referatov, 14. letna konferenca ocenjevalcev vrednosti, 9.in 10. junij 2011, str.7												

Število licenciranih POVN je intenzivno naraščalo zlasti v letih 2007-2010, to je v času vrha in preobrata v nepremičninskem ciklu.



Poslovne banke in ocenjevanje za potrebe zavarovanega posojanjai

Poslovne banke v Sloveniji delujejo pri izbiri cenilcev dvosmerno. Po eni strani licitirajo oziroma izbirajo najcenejše cenilce. Večina bank »licitira« oziroma uporablja kot edini kriterij izbire cenilcev višino njihovega stroška. Po drugi strani pa iz bank njihovi strokovnjaki čedalje več predavajo, pišejo in sodelujejo pri analizi napak v ocenjevanju. To je dobro. Očitno strokovni ljudje v bankah, ki pokrivajo področje tveganj, nimajo moči, da bi svoje predpostavljene prepričali o kriterijih izbora cenilcev, na podlagi razmerja kakovost/cena. Bančni veščaki znotraj bančnega združenja in javno pravilno opozarjajo, da je kvaliteta ocenjevanja problem. Samo nekaj bank je profiliralo »mešano metodo izbora ocenjevalcev: delno cena, delno kvaliteta«.

Ker sta cena in kvaliteta praviloma v korelaciji, večina bank torej še ni spoznala, da je celoten **prihodek cenilske stroke (za vse kategorije cenilcev) v Sloveniji okrog 5-6 milijonov evrov in je zanemarljiv glede na odpise**, ki so jih v letih 2008–2011 banke že naredile, in glede na pričakovane odpise v 2012. Iz poročila iz seje sveta Banke Slovenije (glej 7.2.2012 www.bsi.si) je razvidno, da so banke v letu 2011 izvedle za 1.096 milijonov € oslabitev in rezervacij (od tega samo v decembru 2011 za 314 mio €). Znesek oslabitev in rezervacij je bil v bankah v letu 2011 za 35,4% večji kot leto poprej (809 milijonov €). Banke so torej samo v letu 2011 odpisale in oslabile za 3,1% BDP³, v letih 2010-2011 odpisale in tvorile rezervacij za 1,9 milijarde € oz. okrog 5,4% BDP. Glede na dejstvo, pretežno državne banke tvorijo pomemben del teh oslabitev, dobiva obseg oslabitev in popravkov naložb tudi širši javni (davkovplačevaski) interes.

V našem Združenju (ZOP) se spoznavamo s primeri, ko mora ena samcata banka odpisati v enem posojilu več milijonov evrov. Takšni primeri so javnosti znani pri hotelih, nekaterih gradbenih investitorjih. Zato se strinjamo z avtorico, da je ocena nepremičnine pomembna za zavarovanje posojila, saj predstavlja »rešilni jopič« za banko, če pride do težav.

Težko je razumeti vodstvo v tistih bankah, kjer ni nihče kompetenten in nima strokovnih referenc, da bi znal sploh brati cenitve. Kako si lahko razlagamo, da je na primer druga največja (državna) komercialna banka šele 1. septembra 2011, to je tri leta po (2008) vrhu nepremičninskega cikla zaposlila osebo, ki lahko kompetentno pregleduje cenitve, in težko je razumeti primer banke, ki sklepa pogodbe o ocenjevanju z desetinami cenilcev različnih kategorij in jih v pogodbah zaveže, da ponovne cenitve opravijo brezplačno. Ali v poslovnem svetu takšna banka res potrebuje »zastonj kosilo«? Ali banka meni, da lahko dobi na trgu »zastonj rešilni jopič«? Pri čemer je razmerje med stroškom cenitve in vrednostjo »rešilnega jopiča« največ 1000 : 1 (torej največ en promil).

³ En odstotek BDP po cenah iz 2010 znaša 354 mio €

Po Baslu II je tekoča naloga bank, da preverjajo kvaliteto zavarovanj in pooblašteni ocenjevalci pri tem sodelujemo. Če pa posamezna banka vabi k takemu sodelovanju tudi cenilce, ki ne ocenjujejo skladno z MSOV, najbrž ni presenečenje, da je banka ne le pristala v težavah z odplačili, ampak je ostala tudi brez »rešilnega jopiča«, to je z napačno ovrednoteno nepremičnino. Ponavadi so tržne vrednosti nepremičnin prevrednotene, glede na tržno vrednost, če jo ocenimo objektivno. V prihodnje se bo gotovo povečala osebna odgovornost zaposlenih v bankah na vodilnih mestih, od skrbnikov strank do osebja v oddelkih za oceno tveganj, saj je dokumentacija v posojilnih mapah, če je korektna, vedno dovolj zgovorna in omogoča sledljivost odločitev.

V Združenju ocenjevalskih podjetij obžalujemo kratkovidnost v naročanju pri »cenenih« cenilcih, saj to pomeni nekaj tisočkrat povečanje tveganje za upnika, ki v portfelj sprejema slabo ovrednoten jamstvo, glede na strošek cenilca. Imamo dokumentirane primere, ko je bila še v letu 2009 ocena »cenega cenilca« za določeno podjetje na primer 76 milijonov evrov, dejansko pa je objektivno ocenjeno premoženje v letu 2012 pa je znašalo le 33 milijonov evrov. Trg se ni tako rapidno spremenil. In če sklepamo iz nekaj takih primerov, kako je bilo formalno vse pokrito, tudi z regulativo Banke Slovenije, potem vidimo rešitev v večji doslednosti pri opredeljevanju kakovostne cenilske ponudbe.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV-2011) tvorijo jedro pravil stroke ocenjevanja. Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standard Committee – IVSC, <http://www.ivsc.org>), ki ima sedež v Londonu.

Člani **Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti – OMSOV (IVSC)** so iz 46 držav, 4 korporacije, 11 institucij in 2 akademska člana. Med državami, ki so članice IVSC, sta tako Slovenija kot Združeno kraljestvo (UK). Slovenijo v IVSC zastopa Slovenski inštitut za revizijo, ki ima v Odboru za mednarodne standarde polnopravno članstvo. Uporaba MSOV je obvezna tako za člane S. I. R in tudi za člane Združenja sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke (SICGRAS). Ključna razlika pa je le v nadzoru nad ocenjevalci vrednosti nepremičnin v Sloveniji.

Pri nas, v Sloveniji, je v predpisu Banke Slovenije (glej: *Sklep o kreditnih zavarovanjih ...*, Ur. l. RS, št. 135/06,104/07,112/08, 100/09 in 85/10) jasno zapisano pravilo v 17. členu, da morajo biti ocene vrednosti nepremičnin izdelane skladno z **Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti**.

Žal je do konca 2009 Banka Slovenije dovoljevala izjemo, da je pomembno tudi, kdo ocenjuje. S tem je prvi nadzornik bank dal formo pred vsebino. Banka Slovenije je bila torej dosledna le v

letu 2010, ko ni bilo izjem, čeprav so banke za manjša posojila kršile pravilo brez izjem tudi v letu 2010.

Banka Slovenije je 1. marca 2011 obvestila SICGRAS, Združenje sodnih cenilcev in izvedencev gradbene stroke, da je *»ožji kolegij guvernerja potrdil stališče strokovne službe, da so tudi sodni cenilci primerni za cenitve nepremičnin v bankah, če izpolnjujejo pogoje iz Sklepa o kreditnih zavarovanjih (povzeto iz Vestnika za sodne izvedence in cenilce, št. 13, april 2011, iz članka: Problematika sodelovanja z bankami).* Pismo iz Banke Slovenije je bilo bankam posredovano 3. marca 2011. S tem je Banka Slovenije stopila iz območja doslednosti izvajanja nadzora po Baslu II in s pismom dopolnila *Sklep o kreditnih zavarovanjih ...*, objavljen v Uradnem listu. Samega Sklepa pa ni spremenila. S tem je nadzornik bank posegel v pravila ocenjevanja nepremičnin, saj se je namesto opredelitve, kakšen naj bo standard ocenjevanja vrednosti premoženja, ponovno vrnil na predpisovanje, kdo ima licenco oz. kdo naj bo ponudnik.

Kdo je lahko ponudnik vrednotenja nepremičnin skladno z MSOV, določajo pravila stroke, ki so zapisana v MSOV-2011 in Zakonu o revidiranju. S tem je Banka Slovenije postavila »formo« pred vsebino. Drugače povedano, po stališču nadzornika bank je pomembno tudi, kdo je proizvajalec »rešilnega jopiča«. Zadostuje, očitno tudi v 2012, če ponudnik izjavi, da je jopič varen. Ob tem je pomembno, ali prvi nadzornik bank očitno ocenjuje, da je nadzor nad obema kategorijama cenilcev uravnotežen.

Naše stališče je, da ni uravnotežen, in zaradi tega nastaja položaj na trgu, da slabša storitev, ki je cenejša, izpodriva boljšo. Velike razlike so že med bankami: tako v sposobnosti branja cenitvenih poročil, kakor tudi v načinu preverjanja poročil. Samo strokovno kompetentna oseba v banki, ki ima dolgoletne izkušnje in osebno pozna ocenjevalca, bo lahko podala na koncu meseca in na koncu leta metodološko korektno poročilo, kako je ocenjeno jamstvo, na podlagi nepremičnin. Kar dve tretjini jamstev za posojila v bankah predstavljajo nepremičnine.

V nadaljevanju podajamo primer dobre prakse iz konca 2011, z dovoljenjem avtorice Sonje Gračanič, pooblaščne ocenjevalke vrednosti nepremičnin, ki v NKBM d.d. opravlja preglede.

Strokovni pisarniški pregled POROČILA O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE
v skladu s PO 11/MSOV 2007 za interne potrebe

NEPREMIČNINA	IDE NEP:
LASTNIK	NAROČNIK PREGLEDA:
OCENJEVALEC POVN ☐ da ☐ ne	na seznamu ☐ da ☐ ne

DOKUMENTACIJA, ki je priložena poročilu			
ZK izpisek	☐ da ☐ ne	podatki iz katastra	☐ da ☐ ne
drugo dokazilo o lastništvu	☐ da ☐ ne	gradbeno dov.	☐ da ☐ ne
potrdilo o namenski rabi	☐ da ☐ ne	uporabno dov.	☐ da ☐ ne
lokacijska informacija	☐ da ☐ ne	etažna lastnina	☐ da ☐ ne
fotografije	☐ da ☐ ne	tloris, načrt	☐ da ☐ ne
izračun površine objektov po standardu ISO SIST 9836			☐ da ☐ ne
drugo:			

PREGLED POROČILA			
Datum poročila:	Veljavnost:	Ogled:	
namen vrednotenja:		tržna vrednost ☐ da ☐ ne	
analiza najboljše uporabe:	izdelana ☐ da ☐ ne	utemeljena ☐ da ☐ ne	
izbrane metode primerne:	objekti ☐ da ☐ ne	zemljišče ☐ da ☐ ne	
Način primerljivih prodaj:			
podatki o primerljivih prodajah	primerni ☐ da ☐ ne	dokumentirani ☐ da ☐ ne	
na donosu zasnovani način:			
podatki o najemninah	primerni ☐ da ☐ ne	dokumentirani ☐ da ☐ ne	
izračun neto dohodka	primeren ☐ da ☐ ne	dokumentiran ☐ da ☐ ne	
mera kapitalizacije	primerna ☐ da ☐ ne	dokumentirana ☐ da ☐ ne	
nabavnovrednostni način:			
podatki o stroških in amortiz.	primerni ☐ da ☐ ne	dokumentirani ☐ da ☐ ne	
računske napake ☐ da ☐ ne	pomembno vplivajo na vrednost		☐ da ☐ ne
poročilo izdelano skladno z MSOV ☐ da ☐ ne;		ocena verodostojnosti %	

KONČNA OCENA VREDNOSTI			
primerna ☐ da ☐ ne	precenjena	%	podcenjena %
utemeljitev*:			
PRIPOROČILO:			
Datum pregleda:	Pregledal:	Podpis:	

* Pri pregledu so upoštevana znana dejstva in podatki s trga nepremičnin v času izdelave ocene vrednosti

Opozoriti moramo še na Zakon o sodiščih (ZS), ko Ministrstvo za pravosodje imenuje sodne cenilce in izvedence na podlagi 87. člena ZS. Stvar sodišča je, ali zahteva, da sodni cenilec izjavi, da ocenjuje v skladu z MSOV. Podobno je stvar banke, ali zahteva, da sodni cenilec izjavi, da ocenjuje skladno z MSOV, in kako to preverja.

Vse do 20. novembra 2010 je bilo na naših sodiščih in tudi za potrebe bank tako, da sta se zelo razlikovala postopka izrekanja ukrepov kršitve pravil. Za sodne cenilce je veljalo do 20.11.2010, da zgolj ob enem prekršku, ni mogoče izreči ukrepa. Na podlagi Zakona o sodiščih in podzakonskega akta Ministrstvo za pravosodje sploh ni imelo pravne podlage za začetek sankcioniranja. Sodni cenilec je moral narediti vsaj dve kumulativni kršitvi (ena ni bila dovolj!), da je bil podan razlog za ukrepanje. O tem je dokaz na samem Ministrstvu za pravosodje in javno dostopne informacije. Na takšno stanje je naše Združenje ocenjevalskih podjetij opozorilo samo Ministrstvo za pravosodje, ko nam je v dopisu z dne 22. decembra 2010 navedlo, da je *»mogoče ugotoviti, da je uveljavitev Pravilnika o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur. l. RS, št. 88/2010, kot je že omenjeno zgoraj, z veljavnostjo od 20. novembra 2010) kot izvedbenega akta vzpostavila dejansko pravno podlago, ki tukajšnjemu ministrstvu omogoča ugotavljanje razloga (ne)vestnega opravljanja cenilskega dela. Določbe od 20. do 23. člena omenjenega Pravilnika dajejo osnovo za imenovanje strokovne komisije, določajo njeno sestavo, naloge, način dela in povračilo stroškov ...«* Drugače povedano, šele od 20. novembra 2010 obstaja pravna podlaga, da sodnega cenilca zaradi ene kršitve vestnega dela pošljemo pred posebno komisijo.

Ampak Banka Slovenije vse do konca leta 2009 tega pravnega dejstva ni upoštevala. Upoštevala je v 2010, od marca 2011 pa ponovno ni upoštevala. To z drugimi besedami pomeni, da nas zdaj ne sme presenetiti, ko se bo marsikje ugotavljalo, kolikšen je bil obseg cenitev, ki niso bile skladne z MSOV. Za ilustracijo pogledajmo še obseg dela obeh kategorij cenilcev, pri tem pa upoštevajmo dejstvo, da se polovica prometa na trgu financira prek bank. Opažamo pa, da banke intenzivneje spreminjajo prakso v drugi polovici 2012 in so bolj previdne, ne glede na regulativo Banke Slovenije.

Pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin so prijavili nadzorniku, to je S. I. R., da so izvedli 2.003 oz. 3.265 cenitev (za 2009 in 2010). Vse drugo so torej opravili cenilci, ki zaradi ene kršitve po pozitivni zakonodaji v nobenem primeru niso mogli izgubiti licence Ministrstva za pravosodje. Primerjajmo to število s številom odobrenih poslov v bankah in številom ponovnih cenitev.

V *Združenju ocenjevalskih podjetij (ZOP)* ugotavljamo, da med različnimi nadzornimi organi za različne kategorije ocenjevalcev ni krovnega dogovora (napisanega ali nenapisanega) glede nadzora. Najstrožji režim velja za pooblašcene ocenjevalce vrednosti nepremičnin: imamo večje

tveganje za izgubo licence, ki traja dve leti, stroški izobraževanja so visoki in še posebno tisti, ki od tega pridobivamo redne dohodke, smo pod povsem drugim tveganjem kot nekdo, ki to počne poleg uradniškega dela, poleg bančne zaposlitve ali le občasno, kot upokojenec. To je problem, ki ga v Sloveniji nismo rešili, saj imamo potem na trgu ponudnike storitev, ki z nižjimi cenami in slabšim nadzorom izpodrivajo kvalitetnejše ponudnike.

Nekateri člani smo vrsto let sugerirali bankam, kako naj se organizirajo, in kako naj kontrolirajo ceno, ki jih dobivajo v svojo hišo (npr. v letih 2005–2007. Nekateri naši člani so sodelovali na seminarjih na ZBS in v bankah, kjer smo pojasnjevali, kaj sploh je ocena vrednosti in kako naj jo berejo in kontrolirajo). Vsekakor obstaja zanimiv količnik: kumulativni stroški ocenjevanja nepremičnin v vseh slovenskih bankah v letih 2004–2011, odkar smo v EU, in kumulativni znesek odpisov in slabitev, ker zavarovanja niso bila dovolj velika. Ali se bomo pri tem naučili spoštovati dober angleški pregovor, ki pravi: »nisem tako bogat, da bi kupoval poceni«?

V ZOP izhajamo iz podmene, da *»natančne ceno tvorijo temelje vsakega zdravega posojilnega razmerja«*. Zapisano je tudi v Beli knjigi (MSOV 2005, točka 1.3.4.: »Če ni zanesljivih ocen vrednosti, trgi premoženja ne morejo uspešno delovati). Tudi to smo nekateri iz ZOP ponavljali na vseh seminarjih. A »nihče nas ni slišal«. Glede zdravega posojilnega razmerja pa še tole: ali smo ga sploh kdaj v splošnem imeli? Vemo, kako se je prihajalo do denarja. Banka je bila zainteresirana, da je prodala kredit, kreditojemalci so bili veseli, da so tako »prožne«, cenilci pa smo bili moteči vmesni element.

Za ogromen odpis in oslabitve v letu 2011 se bo gotovo javnost vprašala, ali smo pri tem "zaslužni" tudi ocenjevalci nepremičnine. Menimo, da je odgovornost potrebno presojati skladno s preverbami in nadzorom, ki je bil storjen nad cenitvami. Vprašamo se lahko, kolikšen je znašal vzorec preverb vseh cenitve v bankah, bodisi s strani samih bank, ali pa samega nadzornika bank. Koliko preverb je dala izvesti Banka Slovenije, tekom izvedenih nadzorov v bankah? Ali ima Banka Slovenije sploh zaposleno kompetentno osebo med nadzorniki, ki je lahko hitro ugotovi pomanjklivosti v cenitvah in podvomi o ustrezni tržni vrednosti jamstva. Podobno vprašanje se postavlja tudi za revizorska poročila.

Ali je v današnjih sistemskih pogojih ocenjevalec nepremičnine lahko neodvisen?

Na papirju napisana dikcija o neodvisnemu ocenjevalcu vrednosti, zlasti strokovni neodvisnosti, ni sporna. Ostaja pa odprto vprašanje, kako je lahko ponudnik ocenjevanja neodvisen od naročnika, ki mu določa (namen ocenjevanja, informacije o nepremičnine, določa skupaj z njim podrobnosti izvedbe)? In postavlja se vprašanje, kakšen kazalec uporabiti za stopnjo merjenja neodvisnosti ocenjevalca vrednosti nepremičnin⁴ (ali opreme, ali podjetja)?

Status neodvisnega cenilca ima na sodišču samo tisti veščak, ki ga imenuje sodišče, in po njegovi odredbi plačajo stranke, preko sodišča. Zelo podobno je tudi s pristranostjo pri nepremičninskem posredovanju. Čeprav mora posrednik ščititi obe stranki v posredniškem razmerju, lahko nastopi problem moralnega sprenevedanja, ko je simetrično informiran od obeh, in ko vpliva na izpeljavo posla tako, da se lahko nagne bolj k eni ali k drugi stranki. Zato ocenjujejo potrošniki kot etično sporno, da opravlja posrednik dvojno posredovanje.

Menimo, da so vse ocene vrednotenja nepremičnine in podjetij, ki jih opravljajo bančni uslužbenci lahko pristrane; predvsem pa ne gre za materialno neodvisno osebo, ki izvaja takšno oceno od naročitelja, saj je na dlani, da je vsak zaposleni lojalen svojemu delodajalcu, na podlagi osnovnih internih aktov in pogodbe o zaposlitvi. Do odkritja morebitnega pritiska nadrejenih v bankah do notranjih izvajalcev ne more priti, še zlasti, če takšna oseba sklene t.i. pismo o molčečnosti, ko iz banke odide.

Status in položaj neodvisnosti izvajanja neke dejavnosti je določen z dvema pogoje: da je oseba strokovno kompetentna, in da ima finančno neodvisnost. Drugega pogoja ne izpolnjuje potemtakem nobeno vrednotenje, če je narejeno s strani zaposlenih v bankah samih. Dokaz o tem tveganju so vrednotenja podjetij in delnic, ki so bila v preteklih letih jamstvo za posojila.

Prisluhniti je potrebno analizi neodvisnosti revizijskih hiš, ki je bila narejena na ravni EU. Če uprava družbe predlaga skupščini ocenjevalca nepremičnin in z njim sklene pogodbo o revidiranju, se postavlja vprašanje o dejanski neodvisnosti takšnega ocenjevalca nepremičnin. Zato se tudi na ravni EU iščejo nove rešitve.

⁴ Število mesecev, ko je ocenjevalec sploh povabljen k ocenjevanju/dolžina mandata direktorja oddelka za nadzor nad tveganji;

Ali pa: obdobje ocenjevanja enega cenilca/obdobje posojilnega razmerja;

Ponavadi je kazalec neodvisnosti ravnateljstva sestavljen takole: število let ravnateljevanja/ število let trajanja mandata; Čim bližje je kazalec 1, tem večja je neodvisnost ravnateljstva.

Agencija za nadzor nad revidiranjem glej www.anr.si, ugotavlja v svojem dokumentu za aktivnosti v 2012, da velja za neodvisnost revizijskih družb naslednja ugotovitev, ki je po našem mnenju podobna tudi na področju ocenjevanja:

neodvisnosti ni mogoče zagotoviti niti dokazati v okolju, v katerem je revizija dejansko postala ena od številnih komercialnih storitev, ki jih revizorji zagotavljajo svojim strankam. Zaradi neizvajanja običajnih razpisov za revizijske storitve in redne menjave revizijskih podjetij revizija nima več ključne značilnosti, namreč strokovne skrbnosti. Trenutno so številna revidirana podjetja dejansko razvila lagodne odnose s svojim revizorjem; to je zavrnitev samega bistva neodvisnosti;

Položaj stroke in kakovosti ocenjevanja

Agencija za javni nadzor nad revidiranjem ima v skladu z ZRev-2 pristojnost in odgovornost za nadzor nad:

- Dajanje soglasje k pravilom revidiranja in ocenjevanja vrednosti (glej 9., 32, 33. Člen ZREV-2)
- Dajanje soglasja k hierarhiji pravil revidiranja in ocenjevanja vrednosti.

Pričakovana verjetnost nadzora je okrog 9% v letu 2012

Agencija za nadzor nad revidiranjem (glej www.anr.si) za leto 2012 načrtuje, da bo zaradi suma kršitev pravil ocenjevanja vrednosti začela postopek nad največ **sedmimi pooblaščenimi** ocenjevalci, saj zaradi omejenega proračuna za večje število postopkov nad pooblaščenimi ocenjevalci nima zadostnih finančnih sredstev. Zato bo Agencija na področju nadzora nad pooblaščenimi ocenjevalci v letu 2012 lahko izvedla svoje najosnovnejše naloge, ki ji jih nalaga ZRev-2, to je nadaljevanje postopka nadzora s strani Inštituta in izrekanje ukrepov zoper pooblašcene ocenjevalce, pregledane s strani Inštituta za revizijo.

Glede na preko 80 vpisanih POVN v register, obstaja približno 9% (=7/82) verjetnost nadzora nad delom POVN v letu 2012.

Postavlja se vprašanje, kako je z nadzorom vseh drugih kategorij ocenjevalcev.