

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

ZAKLJUČNA STROKOVNA NALOGA VISOKE POSLOVNE ŠOLE

**UREDITEV PODROČJA OCENJEVANJA VREDNOSTI
NEPREMIČNIN V SLOVENIJI**

Ljubljana, junij 2018

ANA LENKIČ

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Ana Lenkič, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Ureditev področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji, pripravljenega v sodelovanju s svetovalko prof. dr. Andrejo Cirman

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne _____

Podpis študentke: _____

KAZALO

UVOD	1
1 NEPREMIČNINA.....	2
2 TRG NEPREMIČNIN	3
3 OCENJEVANJE VREDNOSTI.....	4
4 MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	6
5 SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO	6
6 VREDNOTENJE OZIROMA NAČINI OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI.....	8
6.1 Način primerljivih prodaj oziroma tržni pristop	9
6.1.1 Metoda neposredne primerjave prodaj	9
6.1.2 Metode množiteljev	10
6.2 Način kapitalizacije donosa oziroma na donosih zasnovan način	10
6.2.1 Metoda diskontiranega denarnega toka	11
6.2.2 Metoda neposredne kapitalizacije	11
6.3 Nabavnovrednostni način oziroma stroškovni pristop.....	11
7 VRSTE OCENJEVALCEV	12
8 POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI.....	16
9 RAZISKAVA O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNIN V SLOVENIJI	18
SKLEP	24
LITERATURA IN VIRI	25

PRILOGA

KAZALO TABEL

Tabela 1: Razlike med sodnimi cenilci in pooblaščenimi ocenjevalci.....	15
---	----

UVOD

Z nepremičninami se srečujemo v vsakdanjem življenju, saj nam predstavljajo streho nad glavo, topel dom ali začasno bivališče. Nepremičnina nam predstavlja neko vrednost, koristnost. V vsakem primeru pa nas na določeno nepremičnino vežejo spomini. Svoj dom moramo kdaj tudi zamenjati, bodisi zaradi študija, družine, dela ali drugih razlogov. Slovo je težko. Znajdemo se na neznanem trgu, na trgu nepremičnin, kjer si iščemo primerno nadomestilo – hišo, stanovanje, ki nam bo predstavljalo drugi dom. Nepremičninski trg je specifičen, saj na njem ne moremo najti dveh popolnoma enakih nepremičnin. Na njem nastopajo različni subjekti, kot so kupci, prodajalci, ocenjevalci. Slednji lahko namesto nas iščejo novo stanovanje ali prodajajo staro. Postavijo mu realno tržno ceno in pripomorejo k lažji in hitrejši prodaji. Pri svojem delu morajo upoštevati razna pravila in standarde. Preden pridejo do naziva, pa morajo opraviti mnogo izpitov in pridobiti potrebna znanja, nato se morajo stalno izpopolnjevati, se prilagajati spremembam in slediti načelom poklicne etike. Pri svojem delu uporabljajo različne metode vrednotenja. Medtem ko pooblaščen ocenjevalci vrednotijo predvsem za potrebe trga, sodni cenilci podajajo vrednost za potrebe sodišča. Ob koncu cenilec oziroma ocenjevalec izdelava poročilo o končni vrednosti.

Namen naloge je raziskati področje ocenjevanja vrednosti nepremičnin, pojasniti, kako je urejena ocenjevalska stroka, opredeliti sodne cenilce in pooblaščen ocenjevalce ter pojasniti, do kakšnih razlik prihaja med njimi.

Cilj naloge je na podlagi opravljenih intervjujev s pooblaščenimi ocenjevalci in sodnimi cenilci ugotoviti, ali je sedanja ureditev področja smiselna, kaj bi bilo dobro obdržati in kaj spremeniti ter na kakšen način.

Najprej bom s pomočjo spletnih virov in literature pridobila splošno dostopne informacije v zvezi s sodnimi cenilci in pooblaščenimi ocenjevalci, nato pa s pomočjo intervjujev pridobila mnenja ene in druge strani.

Temeljna hipoteza oziroma raziskovalno vprašanje se glasi: ali je smiselna ureditev dveh vrst subjektov (pooblaščen ocenjevalci in sodni cenilci) in kakšne spremembe prinaša predlog novega Zakona o revidiranju 3 (v nadaljevanju ZRev-3) (Ministrstvo za finance, 2016).

V prvem poglavju bom predstavila kaj je nepremičnina in kaj vpliva na njeno vrednost. V drugem poglavju so navedene lastnosti nepremičninskega trga. Tretje poglavje opisuje ocenjevanje vrednosti nepremičnin in kako je bilo to urejeno v preteklosti. V četrtem in petem poglavju so predstavljeni Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV), v skladu s katerimi ocenjevalci delujejo in Slovenski inštitut za

revizijo (v nadaljevanju SIR). Šesto poglavje vsebuje načine vrednotenja, v sedmem so predstavljeni temeljni subjekti, to so sodni cenilci in pooblaščen ocenjevalci ter razlike med njimi. Osmo poglavje opisuje izdelek ocenjevalcev, to je poročilo o končni vrednosti. Deveto poglavje vključuje analizo intervjujev v povezavi s teorijo in predloge za ureditev samega področja.

1 NEPREMIČNINA

Dasso in Ring (v Grum, 2012, str. 1) pravita: »Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča.« Vsaka nepremičnina je unikat, saj na trgu ne moremo najti dveh popolnoma enakih. Je statična, spojena z zemljiščem (Grum, 2012, str. 1).

Vrste nepremičnin so naslednje (Pšunder & Torkar, 2007, str. 18):

- stanovanjske: hiše, stanovanja,
- poslovne: pisarne, trgovine, hoteli,
- industrijske: skladišča, hale,
- kmetijske: farme, kmetije,
- za posebne, specialne namene: bolnice, cerkve, športne dvorane,
- javne: šole, parki.

Glavni elementi, ki vplivajo na vrednost nepremičnin, so (Grum, 2012, str. 8):

- uporabnost oziroma koristnost – zmožnost zadovoljiti potrebe; nepremičnina je koristna, kadar je uporabna vsaj za enega uporabnika,
- redkost – količina ponudbe je v določenem trenutku omejena,
- privlačnost – kupec si želi določene nepremičnine, bodi si za lastno uporabo ali kot investicijo,
- dostopnost – ali smo za določeno nepremičnino pripravljeni oziroma zmožni odšteti določeno vsoto denarja.

Med zgornjimi dejavniki je najpomembnejša uporabnost oziroma koristnost. Pod koristi štejemo prihodke od najemnin (denarne koristi) ali željo po lastništvu (nedenarna korist). Koristnost nepremičnin se po MSOV opredeljuje kot lastnost, ki nam prinese dobre posledice. Meri se na daljše časovno obdobje (Pšunder & Torkar, 2007, str. 25).

Vsi zgoraj navedeni dejavniki oblikujejo ponudbo in povpraševanje. Kupci povprašujejo po nepremičninah, ki bi zadovoljile njihove potrebe in so jim privlačne, hkrati pa morajo za to imeti dovolj finančnih sredstev. V kolikor na nepremičninskem trgu pride do presežne ponudbe, se bo cena nepremičnin znižala, v kolikor pride do presežnega

povpraševanja, pa se cene nepremičnin dvignejo (Grum, 2012, str. 8). Vendar ne smemo prezreti dejstva, da na kratek rok na ponudbo nepremičnin ne moremo vplivati. Na ponudbo in povpraševanje po nepremičninah vpliva število ljudi na določenem območju, njihova kultura, zaposlenost in kupna moč, posledično varčevanja, gibanje cen, davkov ter spremembe predpisov (Pšunder & Torkar, 2007, str. 79–80).

2 TRG NEPREMIČNIN

Trg je stičišče ponudbe in povpraševanja po določenem blagu ali storitvah. Nepremičninski trg je trg, na katerem ponudniki prodajajo ali oddajajo nepremičnine, povpraševalci pa se zanimajo za nakup ali najem nepremičnine (Pšunder & Torkar, 2007, str. 79). Za trg, kjer vlada popolna konkurenca, je značilno, da so kupci in prodajalci povsem informirani, izdelki so homogeni in mobilni, ovir pri poslovanju ni, na trgu pa je veliko kupcev in prodajalcev. V nasprotnem primeru je za nepremičninski trg značilna slaba informiranost, izdelki (nepremičnine) so unikatni in statični, na nakup in prodajo vplivajo razni državni predpisi, število kupcev in prodajalcev pa je v določenem cenovnem razredu omejeno (Pšunder & Torkar, 2007, str. 97). Na nepremičninskem trgu se pojavljajo različni subjekti, od kupcev, najemnikov, do lastnikov, prodajalcev, investitorjev in agentov ter drugih. Vsak od njih ima subjektivno mnenje o vrednosti določene stvari, nepremičnine. Za uskladitev različnih mnenj o vrednosti nepremičnine potrebujemo strokovnjake, to so sodno zapriseženi cenilci, ki vrednotijo praviloma za potrebe sodišč in pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, ki praviloma vrednotijo za potrebe trga. Pri vrednotenju strokovnjak poda oceno, ki jo pridobi z zbiranjem in analiziranjem podatkov ter izkušnjami (Grum, 2012, str. 17).

Za nepremičninski trg so značilne naslednje lastnosti (Grum, 2012, str. 34):

- konkurenca je lokalizirana – povpraševanje in ponudba sta usmerjena na določeno geografsko področje, na primer če iščemo stanovanje v Ljubljani, nas ne zanima, kakšna je ponudba v Kopru,
- vsaka nepremičnina je unikat – dveh popolnoma enakih nepremičnin ne moremo najti, saj ima ena nepremičnina na primer boljši dostop, druga pa boljši razgled, zato cene težko primerjamo,
- ponudbe na kratek rok ne moremo prilagoditi – v primeru povečanja povpraševanja se najprej proda prazna stanovanja, ki jim rastejo cene, količina se lahko poveča v daljšem roku, ko je že možen padec povpraševanja,
- povpraševanje je slojevito – na nekaterih trgih je presežek, na nekaterih pa primanjkljaj določenih stanovanj, saj uporabniki iščejo nepremičnino, ki bi najbolje zadovoljila njihovo potrebo,
- trg je občutljiv na spremembe glavnih ekonomskih indikatorjev – če se pričakuje odpuščanje, povpraševanja po nepremičninah ni, ker je nakup nepremičnine velika

investicija, s katero moramo sprejeti tudi veliko tveganje, ali bomo sposobni odplačevati kredit,

- v določenem cenovnem razredu je omejeno število prodajalcev in kupcev – ker je trg geografsko segmentiran po slojih, se za določeno stanovanje zanimajo le ljudje, za katere je stanovanje ustrezno,
- udeleženci so slabo informirani o razmerah na trgu – stanovanj ne kupujemo pogosto. Izkušenj iz preteklih let ne moremo prenašati naprej, saj se razmere na trgu spreminjajo. Lastnosti trga so v vsakem mestu drugačne, zato nam tudi izkušnje iz Ljubljane ne pomagajo na mariborskem trgu.

3 OCENJEVANJE VREDNOSTI

»Ocenjevanje vrednosti je aktivnost, ki jo izvaja pooblaščen ocenjevalec v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, da bi določil oceno vrednosti podjetja, nepremičnine oziroma strojev in opreme za računovodsko poročanje ter druge namene« (Zakon o revidiranju 2, Ur.l. RS, št. 65/2008, v nadaljevanju ZRev-2).

V preteklosti sta obstajali dve vrsti ocenjevanja vrednosti – poštena tržna vrednost in naložbena vrednost. Ko so stopili v veljavo MSOV, sta se uveljavili tržna in netržna vrednost (Pšunder & Torkar, 2007, str. 14).

Tržna vrednost je najverjetnejša cena, za katero bi preudaren kupec in prodajalec zamenjala sredstvo na konkurenčnem trgu (Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, 2017, str. 18–v nadaljevanju OMSOV). Prikazuje najgospodarnejšo uporabo sredstva (Grum, 2012, str. 22). Najgospodarnejša uporaba maksimira potencial sredstva, je finančno izvedljiva, zakonito dopustna in mogoča. Za udeležence je najgospodarnejša uporaba takšna, ki sredstvu prinaša največjo vrednost. Sedanja uporaba sredstva je lahko najgospodarnejša, kar bi bilo tudi najbolj optimalno (OMSOV, 2017, str. 20–24). Opredelitev tržne vrednosti temelji na ceni, ki jo dobimo s pogajanjem med svobodnimi udeleženci na prostem trgu (Grum, 2012, str. 22).

Tržna vrednost in cena nista vedno enaki, saj je tržna vrednost ocenjen znesek, ki bi ga določena nepremičnina dosegla na trgu, cena pa je dejanski znesek, ki ga plača kupec (Pšunder & Torkar, 2007, str. 15).

Netržno vrednost delimo na računovodsko, hipotekarno, likvidacijsko, zavarovalniško, obdavčljivo, vrednost za naložbenika in javni interes (Grum, 2012, str. 22).

Prvi standardi ocenjevanja vrednosti za vse discipline so bili sprejeti leta 1987. Imenovali so se »Enotni standardi prakse poklicnih ocenjevalcev« (angl. *Uniform Standards of Professional Practice*), izdala pa jih je Ustanova ocenjevalcev (angl. *Appraisal*

Foundation). Slednji so bili osnova za uveljavitev prvih standardov ocenjevanja vrednosti v Sloveniji (Grum, 2012, str. 13).

Pred osamosvojitvijo je imelo ocenjevanje vrednosti v Sloveniji administrativni značaj. Načine ocenjevanja je določala država, glede na svoje potrebe. Z različnimi zakoni ali akti je določila, kateri so tisti faktorji, ki imajo vpliv na vrednost nepremičnine, ne glede na to, kaj se je dogajalo na trgu. Država je določala tudi metode za izračun vrednosti nepremičnine. Podlaga za takšno ocenjevanje je bil »Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin«, sprejet leta 1971 (Grum, 2012, str. 13).

Vrednost je skladno s Pravilnikom o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin iz leta 1971 temeljila na (Grum, 2012, str. 14):

- ugotavljanju gradbenih stroškov na dan prodaje,
- prometni vrednosti zemljišča,
- stroškov za komunalno urejanje zemljišča in
- izrabljenosti hiše oziroma stanovanja.

Leta 1991 sprejet Stanovanjski zakon (Ur.l. RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17, v nadaljevanju SZ-1) je predpisoval pravno podlago za preoblikovanje družbenih stanovanj v lastniška – stanovalci so lahko odkupili stanovanja z različnimi ugodnostmi in pojavilo se je več lastniških stanovanj, kar je vplivalo tudi na mobilnost. Lastniki stanovanj so manj mobilni kot najemniki (Pšunder & Torkar, 2007, str. 88). Zaradi spremembe zakonodaje se je večinoma ocenjevalo za namen lastninskega preoblikovanja podjetij. Prišlo je do uveljavitve novega pojma – ocenjevanje vrednosti nepremičnin, kar je bila podlaga za vsebinsko ločitev s sodnimi cenilci gradbene stroke (Grum, 2012, str. 14).

Na podlagi Zakona o revidiranju 1 (Ur.l. RS, št. 11/01, v nadaljevanju ZRev-1) je SIR prejel pristojnosti za opravljanje izobraževanj, podeljevanje licenc in opravljanje nadzora nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti nepremičnin (Grum, 2012, str. 14). Znotraj njega deluje odbor, ki skrbi za izobraževanje pooblaščenih ocenjevalcev, nadzira njihovo strokovnost in pripravlja razna strokovna pravila za ocenjevalce, ki so od SIR-a prejeli naziv pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin (Pšunder & Torkar, 2007, str. 41).

V Sloveniji so bili od 1991 leta v veljavi Standardi in načela za ocenjevanje vrednosti. To so strokovna pravila, ki so jih ocenjevalci pri svojem delu morali upoštevati. SIR je leta

1998 sprejel tri poslovnofinančne standarde, ki so bili v veljavi do leta 2004, ko so sprejeli Hierarhijo standardov.

Slovenski poslovnofinančni standardi (v nadaljevanju SPS) so bili (Pšunder & Torkar, 2007, str. 41):

- SPS 1 – Ocenjevanje vrednosti podjetij,
- SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin,
- SPS 3 – Ocenjevanje vrednosti opreme.

Leta 2002 se je Slovenija pridružila državam, ki upoštevajo MSOV (Grum, 2012, str. 14).

4 MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI

MSOV opisujejo postopke za opravljanje nalog ocenjevanja vrednosti na podlagi splošno priznanih načel in zasnov ter dodatna navodila, ki se jih uporabi kot pomoč pri dosledni uporabi teh načel. Cilj MSOV je povečanje zaupanja uporabnikov storitev ocenjevanja vrednosti, s postopki ocenjevanja vrednosti, ki so pregledni in dosledno enaki. V MSOV so navedeni temeljni pojmi, ki jih mora ocenjevalec vrednosti razumeti, da jih lahko dosledno uporablja pri svojem delu.

MSOV so sestavljeni iz (OMSOV, 2017, str. 2):

- okvirja MSOV, kjer najdemo podatke o načelih, ki jih morajo pri svojem delu upoštevati ocenjevalci (nepriustranskost, strokovna usposobljenost, presoja in sprejemljiva odstopanja),
- splošnih standardov, ki določajo pravila pri izvajanju nalog v procesu ocenjevanja, pogoje v samem poslu, metode in načine ocenjevanja vrednosti in načine poročanja; uporabni so za ocenjevanje vseh sredstev,
- standardov sredstev, kjer so opisani pogoji za specifične vrste sredstev; ocenjevalec mora pri ocenjevanju tovrstnih sredstev upoštevati splošne standarde in zahteve standardov sredstev.

5 SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

SIR je bil ustanovljen januarja leta 1994, na podlagi ZRev-1. Po njegovi ustanovitvi so bili sprejeti temeljni akti. SIR je aktiven tudi v tujini. Je član Sveta za MSOV, Zveze evropskih revizorjev in Mednarodnega združenja računovodskih strokovnjakov. Delovanje SIR-a zagotavljajo njegovi organi, ki so: svet, revizijski svet, strokovni svet ter direktor. Strokovno delo poteka v okviru sekcij, v katerih so združeni posamezniki, ki imajo določena strokovna znanja.

SIR med drugim sprejema pravila ocenjevanja vrednosti, določa, katera znanja je potrebno pridobiti za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca, organizira izobraževanja, izdaja razna potrdila, vodi razne registre, opraviti pa mora tudi nadzor nad kvaliteto dela (Slovenski inštitut za revizijo, b.l.b).

Ocenjevalci vrednosti morajo pri svojem delu upoštevati kodeks vedenja, ki določa njihovo vedenje in način dela (Pšunder & Torkar, 2007, str. 42):

- etika – ocenjevalec mora delati strokovno, pošteno, neoporečno, nepristransko, njegovo delo ne sme biti v škodo naročnikom, stroki ali širši javnosti,
- usposobljenost – ocenjevalec mora biti primerno strokovno usposobljen, da lahko svoje naloge opravlja skrbno in v skladu s pravili ocenjevanja,
- razkritje – ocenjevalec mora mnenje, analize in sklepe uporabniku predstaviti na način, ki je razumljiv za uporabnika; v poročilu morajo biti vse potrebne informacije za razumevanje končnih sklepov, razkrita mora biti morebitna povezava med ocenjevalcem in predmetom ocenjevanja, ki bi lahko vodila do nasprotja interesov.

Temeljna načela vedenja ocenjevalca so (Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, Ur.l. RS, št. 91/2012):

- strokovna usposobljenost – svoje znanje mora nadgrajevati, saj le tako lahko nudi dobro opravljeno storitev,
- neoporečnost – biti mora pošten in odkrit pri vseh poslih,
- poklicu primerno obnašanje – delovati mora v skladu s pravili stroke, zavedati se mora, da njegove odločitve vplivajo tudi na tretje osebe,
- zaupnost – informacij, ki jih pridobi v poslu, ne sme razkrivati tretjim osebam ali jih uporabiti v osebno korist,
- nepristranskost – delovati mora strokovno, ne sme dopustiti, da kateri koli vpliv ali mnenje vpliva na njegovo storitev in odločitev.

Ocenjevalec z upoštevanjem kodeksa vedenja doprinese k lastnemu ugledu in ugledu ocenjevalske stroke (Pšunder & Torkar, 2007, str. 43).

Sodni cenilec mora slediti načelom Pravilnika dela sodnih cenilcev in izvedencev Zakona o sodišču (Ur.l. RS, št. 94/07-UPB, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15 in 23/17 – ZSSve, v nadaljevanju ZS) (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, 2010).

6 VREDNOTENJE OZIROMA NAČINI OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI

Nepremičnine lahko vrednotimo posamično ali množično. Pri posamičnem vrednotenju se vsaka nepremičnina obravnava individualno, pri množičnem pa se vrednoti več nepremičnin naenkrat (Pšunder & Torkar, 2007, str. 105). Pri množičnem vrednotenju kot prednost štejemo enotna merila in manj porabljenega časa, vendar so ocene precej nenatančne, kar predstavlja slabost. Ravno nasprotno velja za individualno vrednotenje – ocena je natančna, vendar za to porabimo več časa (Grum, 2012, str. 18).

Pšunder in Torkar (2007, str. 11) navajata tri temeljne načine ocenjevanja tržne vrednosti, ki se uporabljajo pri individualnem in množičnem vrednotenju:

- način kapitalizacije donosa: ocenjevalci vrednosti ocenjujejo prihodnje koristi in jih diskontirajo na sedanjo vrednost,
- način primerljivih prodaj: ocenjevalec vrednosti poišče primerljive nepremičnine, katerim prilagodi vrednost, da so čim bolj podobne izbrani nepremičnini,
- nabavnovrednostni način: predpostavlja se, da je vrednost sredstva izražena s stroški reprodukcije ali nadomestitve sredstva, zmanjšana za vrednost fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, ter prišteta tržna vrednost.

Pri ocenjevanju lahko uporabimo vse tri načine ocenjevanja tržne vrednosti, dva ali zgolj enega, odvisno od lastnosti ocenjevane nepremičnine (stanovanje / cerkev) in podatkov, ki so nam na voljo. Pri načinu tržnih primerjav primerjamo ocenjevano nepremičnino s podobno nepremičnino, ki je bila prodana na trgu. Ocenjevanje temelji na načelu substitucije, kar pomeni, da »preudarna oseba ne bo plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestila blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti« (Grum, 2012, str. 45). Pri na donosu zasnovanem načinu iščemo primerljive donose, ki jim ocenimo sedanjo vrednost. Pri nabavnovrednostnemu načinu podlago za tržno vrednost predstavlja najnižja nabavna vrednost najboljše sekundarne možnosti. Pomembno vlogo igra vrsta nepremičnine, njena lokacija, namen in potreba po ocenjevanju (Grum, 2012, str. 45).

Pšunder in Torkar (2007, str. 46) opredeljujeta različne razloge za ocenjevanje:

- ocenjevanje vrednosti za lastniške potrebe (prodajo ali nakup),
- ocenjevanje vrednosti za poslovne potrebe (presojo posojilne zmožnosti podjetja, presojo vrednosti podjetja, presojo vrednosti v škodnih primerih, pri zakupih, poravnava, likvidacijah, sanacijah in stečajih, presojo knjigovodske vrednosti sredstev),

- ocenjevanje vrednosti iz drugih razlogov (ocenjevanje vrednosti za zasebne, davčne in sodne potrebe, ocenjevanje vrednosti za druge potrebe, ki jih zahtevajo zakonski predpisi, pogodbe).

Vrednost se najpogosteje uporablja zaradi pomoči udeležencem na trgu za trženje nepremičnin (Pšunder & Torkar, 2007, str. 46).

6.1 Način primerljivih prodaj oziroma tržni pristop

Uporablja se v primerih, ko nas zanima tržna vrednost nepremičnin. Način temelji na primerjavah – za ocenjevanje je potrebno pridobiti podatke o nepremičninah, ki so čim bolj primerljivi z ocenjevano nepremičnino. Pri tem je pomembno, da izberemo nepremičnino, ki je bila prodana v primerljivem časovnem obdobju, je primerljiva po vrsti (na primer dvosobno stanovanje, garsonjera...), se nahaja v istem območju in je relevantna. Način je v praksi najbolj pogosto uporabljen (Pšunder & Torkar, 2007, str. 105). Zanj je značilno, da je najbolj vezan na tržne podatke, saj temelji na načelu substitucije oziroma nadomestitve, kjer predpostavljamo, da preudaren kupec za predmetno nepremičnino ne bi plačal več, kot znaša nabavna vrednost enako ustrezne nadomestne nepremičnine (Grum, 2012, str. 63).

6.1.1 Metoda neposredne primerjave prodaj

S pomočjo metode neposredne primerjave prodaj cenilec primerja izbrane nepremičnine z ocenjevano in ugotavlja razlike med njimi. Na podlagi ugotovljenih razlik se prilagodi izbrane nepremičnine, da so čim bolj podobne ocenjevani. Prilagoditve so lahko v pavšalnem znesku, odstotkih ali pa cenilec izbere bazno osnovo. Tako pridobi boljši vpogled na tržne vrednosti posameznih nepremičnin, za vsako prilagoditev pa mora podati tudi argument. Metoda neposredne primerjave prodaj se prične z analizo trga in iskanjem primerljivih nepremičnin. Nato cenilec podatke selekcionira in izbere nepremičnine s čim bolj podobnimi značilnostmi kot jih ima ocenjevana nepremičnina. Pogodbeni stranki morata delovati brez prisile in popolnoma prostovoljno (Pšunder & Torkar, 2007, str. 105).

Dve popolnoma enaki nepremičnini je skoraj nemogoče najti, zato se izvajajo prilagoditve. Pri tem cenilec poda oceno tržne vrednosti primerljive nepremičnine. Ko izvaja prilagoditve, jih mora vedno izvesti na primerljivi nepremičnini. V kolikor ima:

»primerljiva nepremičnina slabšo lastnost od obravnavane, vrednost lastnosti prištejemo k prodajni vrednosti primerljive nepremičnine in tako dobimo prilagojeno vrednost. Kadar pa ima primerljiva nepremičnina boljše lastnost od obravnavane, vrednost te lastnosti odštejemo od znane prodajne vrednosti primerljive nepremičnine in tako dobimo prilagojeno vrednost« (Grum, 2012, str. 65).

Prodajne cene je potrebno prilagoditi na čas ocenjevanja tržne vrednosti. Pri primerjanju nepremičnin igrajo pomembno vlogo tudi opremljenost nepremičnine, dostopnost,

hrupnost in urejenost okolja ter njena orientiranost. Prilagoditve so izkustvene ocene ocenjevalcev. Na koncu je potrebno podati še sklep o tržni vrednosti nepremičnine, ki se ga izoblikuje v skladu s prilagoditvami (Pšunder & Torkar, 2007, str. 107).

6.1.2 Metode množiteljev

Pri uporabi metode množiteljev se primerjavo izvaja s pomočjo količnika, ki predstavlja razmerje med ceno in donosom. Poznamo več metod množiteljev, na primer množitelj najemnin, ki temelji na prihodkih, prejetih od najemnin, množitelj prihodkov, ki vključuje tudi druge prihodke, kot na primer prihodek od oddajanja skupnega prostora (predavalnice) za razne namene (Pšunder & Torkar, 2007, str. 117–119).

»Metodam množiteljev lahko določimo še nekaj predpostavk, in sicer (Pšunder & Torkar, 2007, str. 119):

- ocenjevana nepremičnina mora biti na trgu, kjer se redno trguje s primerljivimi nepremičninami,
- metode množiteljev niso občutljive na razlike v tveganju med posameznimi tipi nepremičninskih naložb,
- v metodah niso upoštevane razlike v dobičkih (upoštevani so le prihodki) med posameznimi nepremičninskimi naložbami, pri čemer slednja ugotovitev ne velja za množitelje, ki temeljijo na dobičkih.«

Metode množiteljev se najpogosteje uporabljajo v primerih, ko se nepremičnine ne oddajajo v najem. Na trgu pisarniških prostorov, parkirnih mest in lokalov je primerna uporaba metode množiteljev. Množitelj se določi na podlagi analize trga (Pšunder & Torkar, 2007, str. 121). Množitelja nekajletnih donosov lahko uporabimo tudi v primerih končnega trajanja donosov, kadar se ocenjuje funkcionalna zastarelost (Pšunder & Torkar, 2007, str. 125).

6.2 Način kapitalizacije donosa oziroma na donosih zasnovan način

Pri načinu kapitalizacije donosa je ključna ocenitev sedanje vrednosti prihodnjih donosov. Potrebno je, da se določi sedanja vrednost najvišjih primerljivih donosov, ki bi jih lahko pridobili pri (primerljivih) nepremičninah (Pšunder & Torkar, 2007, str. 128).

Stroškovna analiza življenjskega cikla (angl. *Life cycle cost analysis* – LCCA) je metoda, s pomočjo katere ugotovimo vse stroške, ki so v povezavi z lastništvom določene nepremičnine. To so stroški pridobitve, lastništva in morebitne odstranitve med življenjsko dobo nepremičnine (Grum, 2012, str. 86).

Pri načinu kapitalizacije donosa poznamo dve metodi, in sicer (Pšunder & Torkar, 2007, str. 129):

- metodo diskontiranega denarnega toka, ki predstavlja sedanjo vrednost prihodnjih denarnih tokov in
- metodo neposredne kapitalizacije, ki predstavlja razmerje med tržno vrednostjo in donosom nepremičnine.

6.2.1 Metoda diskontiranega denarnega toka

Pri tej metodi je pomembna časovna vrednost denarja, ki je več vreden v sedanjosti kot v prihodnosti. Zneske je potrebno pretvoriti na isti časovni trenutek. Oceniti je potrebno sedanjo vrednost donosov, ki jih bo nepremičnina ustvarila v prihodnosti (Pšunder & Torkar, 2007, str. 129).

»Diskontna mera določa »ceno denarja«, ki jo vlagatelj zahteva za neko naložbo, in bistveno vpliva na neto sedanjo vrednost. Zaradi višje diskontne mere se neto sedanja vrednost zmanjša, zaradi nižje pa se poveča.« S pomočjo diskontne mere lahko pretvorimo v sedanjo vrednost vse denarne zneske, ki bi jih dobili v prihodnosti (Grum, 2012, str. 95).

6.2.2 Metoda neposredne kapitalizacije

»Metoda neposredne kapitalizacije temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, čemur pravimo mera kapitalizacije« (Grum, 2012, str. 87). Pri tej metodi pričakovani dobiček oziroma donos pretvorimo v sedanjo vrednost s pomočjo delitelja, ki je mera kapitalizacije. Predpostavlja se, da bodo najemnine stanovitne in da bo nepremičnina »ustvarjala donose tako dolgo, da bo sedanja vrednost donosov vsakega nadaljnjega leta zanemarljiva« (Grum, 2012, str. 87–88).

6.3 Nabavnovrednostni način oziroma stroškovni pristop

Pri nabavnovrednostnem načinu naložbenik za nepremičnino ni pripravljen odšteti več kot bi znašali stroški, če bi postavili enako nepremičnino. Tako je potrebno ugotoviti, koliko bi znašala postavitev povsem enake nepremičnine (Pšunder & Torkar, 2007, str. 154).

Nabavnovrednostno metodo uporabljamo v primerih, ko nimamo zadostne količine tržnih podatkov in jih ni mogoče pridobiti, pri posebnih zgradbah (na primer cerkve, šole, saj je malo verjetno, da bomo našli podatke o preteklih prodajah ali morebitnih najemninah), v kolikor pride do škode, ko iščemo različne načine pozidave, da bi ostalo kar največ zemlje. Metoda se šteje kot najbolj zahtevna, saj mora ocenjevalec dobro poznati gradbene kalkulacije in nepremičninski trg (Pšunder & Torkar, 2007, str. 155). Nabavnovrednostna metoda se uporablja, v kolikor uporaba preostalih metod ni mogoča (Pšunder & Torkar, 2007, str. 164).

7 VRSTE OCENJEVALCEV

V Sloveniji obstajata dve vrsti subjektov oziroma oseb, ki izvajata ocenjevanje vrednosti nepremičnin, in sicer (Mitrović, 2015, str. 596):

- sodni cenilci, v pristojnosti Ministrstva za pravosodje in
- pooblaščen ocenjevalci nepremičnin, v pristojnosti SIR-a.

»Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin je fizična oseba, ki je pridobila dovoljenje Inštituta za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin« (ZRev-2).

»Sodni izvedenci so osebe, imenovane za neomejen čas s pravico in dolžnostjo, da sodišču na njegovo zahtevo podajo izvid in mnenje glede strokovnih vprašanj, za katera tako določa zakon ali glede katerih sodišče oceni, da mu je pri njihovi presoji potrebna pomoč strokovnjaka. Sodni cenilci so osebe, imenovane za neomejen čas s pravico in dolžnostjo, da sodišču na njegovo zahtevo podajo izvid o gospodarskih lastnostih stvari ali pravice ter cenitev njene vrednosti oziroma vrednosti na njej povzročene škode« (ZS).

Sodni cenilci ocenjujejo vrednost nepremičnin na poziv sodišča, pri zakonskih sporih in postopkih dedovanja (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, 2010).

Imeti morajo univerzitetno izobrazbo katerekoli smeri, vendar so potrebna znanja iz obligacijskega in civilnega prava, prostorske ureditve, ekonomije in sklepanja pogodb (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, 2010).

Sodni cenilec ali izvedenec lahko postane nekdo, ki (Ministrstvo za pravosodje RS, b.l.b):

- je državljan Republike Slovenije (v nadaljevanju RS) ali države članice Evropske unije (v nadaljevanju EU) in obvlada slovenski jezik,
- je poslovno sposoben,
- je osebnostno primeren,
- ni bil pravnomočno obsojen za naklepno kaznivo dejanje,
- ima univerzitetno izobrazbo in ustrezno strokovno znanje ter praktične izkušnje,
- ima šest let delovnih izkušenj s področja, kjer želi opravljati delo
- ne opravlja dejavnosti, ki ni združljiva s sodnim izvedeništvom.

Minister lahko zahteva tudi preizkus strokovnosti pred komisijo, ki je sestavljena iz strokovnjakov iz področja, kjer bo kandidat opravljal delo. Če kandidat k opravljanju preizkusa ne pristopi v roku šestih mesecev, je vloga za imenovanje zavrnjena. Če kandidat uspešno opravi preizkus strokovnosti, je lahko imenovan za cenilca ali izvedenca

(Ministrstvo za pravosodje RS, b.l.b). Seminarje za pripravljanje kandidatov na posebne preizkuse strokovnosti in znanja lahko organizira tudi Center za izobraževanje v pravosodju. Na seminarju kandidati pridobijo znanja iz osnov sodnih postopkov, zakonskih določb o dolžnostih in pravicah cenilcev in izvedencev, iz področja delovanja in organizacije sodstva, osnov prava in institucij EU ter pravil o dokazovanju (Ministrstvo za pravosodje RS, b.l.c). Minister za pravosodje predpiše način in vsebino opravljanja preizkusa strokovnosti, ki se ga opravlja pisno in ustno. Pisni del vsebuje nalogo s strokovnega področja in podpodročja, za katero se preizkus opravlja. Pri nalogi je potrebno predlagati rešitev za strokovni problem in podati mnenje. Na ustnem delu preizkusa mora kandidat zagovarjati nalogo, preverja pa se tudi pravno znanje, v okviru katerega mora kandidat poznati:

- temeljne institute ustavne ureditve RS,
- osnove prava in institucije EU,
- osnovne sodne postopke,
- organizacije in delovanje sodstva,
- zakonske določbe o dolžnostih in pravicah cenilcev oziroma izvedencev,
- osnove pravil o dokazovanju.

Kandidat mora za dokončan izpit uspešno opraviti pisni in ustni del, nato dobi potrdilo o opravljenem preizkusu (Ministrstvo za pravosodje RS, b.l.a). Ministrstvo za pravosodje dvakrat na leto objavi javni poziv k predložitvi vlog za imenovanje sodnih izvedencev, cenilcev in sodnih tolmačev (Ministrstvo za pravosodje RS, b.l.d).

Sodne cenilce imenuje Ministrstvo za pravosodje, in sicer za neomejen čas. Njihova licenca je permanentna (Cerar, 2008). Po preteku petih let od dneva imenovanja in vsakih nadaljnjih pet let se morajo strokovno izpopolnjevati, ter potrdila predložiti Ministrstvu za pravosodje (Ministrstvo za pravosodje RS, b.l.a).

Večinoma so zaposleni v državnih službah, kjer delajo na poziv sodišča. Posledično nimajo fiksnega delovnega časa, saj se prilagajajo določilom sodišča in strankam, ki so v procesu (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, 2010).

Sodni cenilci so najprej delovali v okviru sodišča, v zadnjem času pa svojo dejavnost razširjajo tudi na ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin (Cerar, 2008).

Navedeni so na seznamu sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje. Imajo lastno Združenje sodnih cenilcev in izvedencev za gradbeno stroko (v nadaljevanju SICGRAS), kjer je članstvo prostovoljno (Intervju: Jože Murko o temeljnih pravilih ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji, 2012).

Nad sodnimi cenilci ni rednega institucionalnega nadzora. Nadzor obstaja le v izjemnih primerih, takrat izredni nadzor opravi Ministrstvo za pravosodje (Intervju: Jože Murko o temeljnih pravilih ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji, 2012).

Pooblaščen ocenjevalci ocenjujejo predvsem za potrebe trga, sodelujejo pri projektih prevrednotenja nepremičnin (v skladu z računovodskimi standardi), ocenjujejo vrednost naložbe v določeno nepremičnino. Tudi kadar gre za večja obnovitvena dela je smiselno, da podajo svoje mnenje, saj na podlagi njihovih izračunov lahko predvidimo, ali se bo tržna vrednost nepremičnine povečala ali zmanjšala in za koliko. Pooblaščen ocenjevalci ocenjujejo vrednost nepremičnine, v katero vloži potencialni kupec svoja sredstva kot investicijo – za namen oddajanja, saj lahko določijo višino najemnine in predviden čas, ko bi se investicija poplačala (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, 2010).

Na izobraževanje za pooblaščenega ocenjevalca se lahko prijavi nekdo, ki (Slovenski inštitut za revizijo, b.l.a):

- ima najmanj VII. stopnjo izobrazbe,
- ima vsaj dve leti delovnih izkušenj,
- ima aktivno znanje slovenščine in
- ni bil pravnomočno obsojen.

Izobraževanje obsega izpite iz (Slovenski inštitut za revizijo, b.l.a):

- osnov poslovnih financ,
- ekonomike trga nepremičnin,
- davkov in računovodenja,
- osnovnih pravnih znanj,
- standardov ocenjevanja vrednosti,
- civilnega prava in pogodb,
- vrednotenja zemljišč,
- finančne matematike,
- ocenjevanja vrednosti za posebne namene in posebnosti pri nepremičninah,
- identifikacije predmeta, ki ga ocenjuje,
- metod in načinov ocenjevanja vrednosti ter
- izdelave ocene nepremičnine.

Kandidat mora ob zaključku študija še uspešno zagovarjati svoje zaključno delo (Slovenski inštitut za revizijo, b.l.a).

Pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti nepremičnin licenco podeljuje SIR, in sicer za dve leti, posledično jo je potrebno redno obnavljati (Cerar, 2008).

Zaposlijo se v nepremičninskih agencijah, ustanovijo svoje podjetje, zaposleni so lahko tudi na Geodetskem zavodu Slovenije ali na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, 2010).

Navedeni so na seznamu pri SIR-u, kateri izvajajo redni ali izredni nadzor nad delom ocenjevalcev. Agencija za javni nadzor nad revidiranjem (v nadaljevanju ANR) pa preverja delo SIR-a (Intervju: Jože Murko o temeljnih pravilih ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji, 2012).

Pooblašчени ocenjevalci nepremičnin nimajo fiksnega delovnega časa, saj se morajo prilagajati strankam. Če so samozaposleni, si svoj delavnik organizirajo sami, vendar je še vedno odvisen od dogovorov s strankami (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, 2010).

Potrebe po tem poklicu so odvisne od gibanja na nepremičninskem trgu in od regije – v Ljubljani je veliko večji delež investiranja v nepremičnine, saj obstaja večje povpraševanje po najemniških stanovanjih, zaradi večjega števila študentov (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, 2010). Pri cenitvi morajo tako eni kot drugi podati svoje objektivno mnenje – tako tudi določijo pošteno vrednost, ki je običajno med subjektivno presojo kupca in prodajalca (Pšunder & Torkar, 2007, str. 62).

Tabela 1: Razlike med sodnimi cenilci in pooblaščenimi ocenjevalci

	SODNI CENILCI	POOBLAŠČENI OCENJEVALCI
DELOVANJE	Za potrebe sodišča Zakonski spori Postopki dedovanja	Za potrebe trga Projekti prevrednotenja nepremičnin Ugotavljanje vrednosti naložbe, investicije Večja obnovitvena dela
IZOBRAŽEVANJE	Univerzitetna izobrazba katerekoli smeri Znanja iz obligacijskega in civilnega prava, prostorske ureditve, ekonomije, sklepanja pogodb; Preizkus strokovnosti	Zaključena izobrazba VII. stopnje katerekoli smeri Izobraževanje na SIR-u (izpiti, zaključno delo in zagovor)
LICENCA	Imenovani od Ministrstva za pravosodje za nedoločen čas Strokovno izpopolnjevanje vsakih pet let	Podeli jo SIR za dve leti Potrebno jo je obnavljati
ZAPOSILITEV	Državne službe	Nepremičninske agencije Lastno podjetje Geodetski zavod Slovenije Stanovanjski sklad RS
NADZOR	Ni rednega nadzora	Redni nadzor izvaja SIR

Cenilci ocenjujejo vrednost nepremičnin v primerih, ko je zahtevano njihovo mnenje – sodni cenilci za potrebe sodišč, pooblašчени ocenjevalci za potrebe trga. Kot je razvidno iz Tabele 1, je tako pri njih kot pri drugih predhodna izobrazba lahko kakršne koli smeri. Pri sodnih cenilcih je potrebnega več pravnega znanja in poznavanja zakonodaje, pri pooblaščenih ocenjevalcih pa je potrebno razumeti delovanje trga. Veljavnost licence se med sodnimi cenilci in pooblaščenimi ocenjevalci razlikuje. Sodnim cenilcem namreč velja neomejeno, pooblaščenim ocenjevalcem pa le dve leti, torej jo morajo pogosto obnavljati in v to vložiti veliko truda ter se konstantno izobraževati. Razlika nastaja tudi pri samem nadzoru, pooblašчени ocenjevalci so redno nadzorovani, sodni cenilci pa skoraj nikoli, saj nad njimi ni določeno opravljanje rednega nadzora.

Cenilec oziroma ocenjevalec mora pri vsakem ocenjevanju vrednosti opredeliti namen, predmet in vrsto oziroma standard ocenjevanja vrednosti. V praksi se običajno vsak primer obravnava individualno, saj je vsaka nepremičnina unikat (Pšunder & Torkar, 2007, str. 23). Potrebno je opredeliti tudi izziv, pripraviti okvirni potek dela, zbrati podatke in analizirati najboljšo uporabo, vrednosti je potrebno ob koncu še uskladiti ter izdelati poročilo (Pšunder & Torkar, 2007, str. 28).

Za sodelovanje z ocenjevalcem nepremičnin se najpogosteje odločimo, ker nimamo izkušenj s prodajo ali nakupom nepremičnine, pa jo želimo oddati, prodati oziroma kupiti, ko potrebujemo kredit, ki ga banka zavaruje z vpisom hipoteke na nepremičnino. Ocenjevalec oziroma cenilec mora preveriti, v kakšnem stanju je nepremičnina, priskrbeti opis, slike, tloris, preveriti lastninsko in pravno stanje nepremičnine. Stranko mora seznaniti z morebitnimi napakami nepremičnine. Preveri tudi opremljenost nepremičnine – telekomunikacije, komunalna opremljenost. Pri prodaji nepremičnine predlaga prodajno ceno in jo utemelji, oglašuje nepremičnino, lahko je prisoten tudi na pogajanjih ter vodi ogled kupcev. Ob podpisu pogodbe nam mora cenilec oziroma ocenjevalec predložiti cenik storitev, pogoje sodelovanja, zavarovalno polico in predviden obseg storitev. Pred ogledom nepremičnine mora pridobiti podatke, ki so javno dostopni. Gre predvsem za morebitne hipoteke na nepremičnini, preveriti mora, ali je nepremičnina vpisana v zemljiško knjigo. Stranki mora razložiti celoten postopek posla (Stariha, 2012).

8 POROČILO O OCENJENI VREDNOSTI

Ko cenilec konča z ocenjevanjem vrednosti določene nepremičnine, mora izdelati poročilo o ocenjevanju vrednosti (v nadaljevanju poročilo) oziroma sklep, ki je lahko podan pisno ali ustno. Ustni način sporočanja se uporablja v primerih, ko je potrebno mnenje predstaviti na sodišču, vendar je potrebno pripraviti tudi pisni povzetek. Poročilo je dokument, ki mora biti v pisni obliki in pojasnjevati vse analize in podatke, ki jih je cenilec uporabil pri ocenjevanju. Poročilo običajno vsebuje tudi povzetek, kjer so strnjeni najpomembnejši podatki in ugotovitve (Pšunder & Torkar, 2007, str. 175).

Izvid o ocenitvi vrednosti je daljši od povzetka in krajši od celotnega poročila. Izvid je lahko samostojen dokument, medtem ko je povzetek priloga k poročilu (Pšunder & Torkar, 2007, str. 175).

Vsako poročilo mora vsebovati (Pšunder & Torkar, 2007, str. 176):

- podatke ocenjevalca,
- datum ceno, ogleda in poročila,
- podatke o stranki,
- namen ocenjevanja,
- podatke o nepremičnini in soseski,
- morebitne običajne ali izredne predpostavke,
- opravljene analize,
- končno oceno vrednosti,
- povzetek in
- izjavo ocenjevalca, njegove klasifikacije in podpis.

Poročilo mora biti napisano jasno, pregledno, objektivno, natančno in razumljivo, tudi za nestrokovnjake. Za razumevanje je lažje, če je k izračunom dodana še razlaga oziroma teorija. Poročilo je potrebno hraniti vsaj pet let po njegovem dokončanju (Pšunder & Torkar, 2007, str. 177).

Izjava, ki jo podpiše ocenjevalec, mora potrjevati, da (Pšunder & Torkar, 2007, str. 177):

- poročilo vsebuje podatke v dobri veri, da so pravilni,
- so v poročilu upoštevane analize in predpostavke, ki so navedene,
- ocenjevalec nima lastnih interesov glede predmeta ocenjevanja,
- se plačilo ne navezuje na kakršenkoli vidik poročila,
- je ocenjevalec opravil svoje delo v skladu s pravili ocenjevanja, osebno pregledal ocenjevano nepremičnino in ima izpolnjene zahteve glede izobraževanja ter
- mu pri ocenjevanju nihče ni nudil strokovne pomoči oziroma navesti osebe, v kolikor so nudile pomoč.

Izjava potrjuje, da je ocenjevalec ravnal v skladu s poklicnimi načeli, strokovno, dobronamerno ter nepristransko (Pšunder & Torkar, 2007, str. 177).

Poročilu se lahko priloži tudi izjava, s katero se ocenjevalec zavaruje pred morebitnimi napakami, do katerih bi lahko prišlo zaradi pomanjkljivih informacij ali zavedenosti. Poleg izjave ocenjevalci priložijo tudi fotografije nepremičnine, kopijo zemljiškega izpiska in

informacije o lokaciji ter potrdilo oziroma certifikat cenilca, da ima ustrezna znanja za ocenjevanje (Pšunder & Torkar, 2007, str. 178).

9 RAZISKAVA O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

V nadaljnjem delu sem raziskala urejenost področja ocenjevanja vrednosti nepremičnin in s pomočjo intervjujev pridobila primarne podatke s strani pooblaščenih ocenjevalcev in sodnih cenilcev.

Namen je pridobiti mnenja in predloge ene in druge strani, in sicer ali se jim zdi smiselno, da sta v Sloveniji dve vrsti ocenjevalcev – sodni cenilci in pooblašчени ocenjevalci ter kakšno je njihovo mnenje o ZRev-3, ki se spreminja že kar nekaj časa, kakšne spremembe prinaša, kaj bi na tem področju želeli spremeniti in kako.

V raziskavi so sodelovali trije pooblašчени ocenjevalci in tri osebe, ki so tako pooblašчени ocenjevalci kot sodni cenilci. Večina sodnih cenilcev se na vabilo za intervju ni odzvala, tako da njihovega mnenja nisem mogla pridobiti.

Intervjuvanci 1, 2 in 3 so pooblašчени ocenjevalci in sodni cenilci, intervjuvanci 4, 5 in 6 pa so samo pooblašчени ocenjevalci vrednosti nepremičnin.

Že pri prvem vprašanju so mnenja intervjuvancev deljena. Nekateri menijo, da bi bilo bolje, če bi imeli samo eno vrsto ocenjevalcev, saj je stroka enotna, tako tudi ne bi prihajalo do podvajanj. Intervjuvanec 1 opozarja, da ni težava v tem, da imamo sodne cenilce in pooblaščene ocenjevalce, v kolikor bi vsi delali tam, kjer morajo – pooblašчени ocenjevalci na trgu, najboljši pa bi postali sodni cenilci. Drugi so mnenja, da je takšna ureditev za trenutne razmere v redu. Težko je prezreti dejstvo, da vsi delajo vse, ker se delo enih in drugih precej razlikuje.

Do razlik prihaja pri izobraževanju, pridobitvi in obnavljanju licence ter nadzoru nad delom. Intervjuvanec 4 poudarja, da je že pri pridobivanju licence precejšnja razlika – kot pooblašчени ocenjevalec je moral opraviti zahtevno izobraževanje na SIR-u, nato je pridobil licenco, ki jo mora podaljšati vsaki dve leti, vendar mu jo v primeru kršitev lahko odvzamejo, medtem ko se na Ministrstvu za pravosodje to ne dogaja. Intervjuvanec 6 k temu dodaja: »Ker so imeli sodni cenilci prepoved delovanja na trgu, so v SICGRAS-u naredili lastne, tako imenovane »vaške licence«. Zanimivo je, da na to ni nihče odreagiralo, najverjetneje zato, ker je ogromno državnih uradnikov tudi sodnih cenilcev in izvedencev in že zakonodajno pripravijo tako, da je na koncu zmešnjava.«

Izobraževanje pri SIR-u je zahtevno in drago, dostopno pa je vsakomur, ki ima najmanj VII. stopnjo izobrazbe. Intervjuvanec 3 je šel skozi oba procesa izobraževanja, zato ju lahko primerja: pri sodnih cenilcih ne obstaja takšno izobraževanje, kot ga ponuja SIR, navezuje se predvsem na zakonodajo, za strokovni del Ministrstvo za pravosodje ne ponuja posebnega izobraževanja. Literatura za izobraževanje ni predpisana, tudi izpiti niso standardizirani. Posledično lahko pridobiš licenco brez velikega vložka v znanje, ki bi pripomoglo k boljšem opravljanju dela.

Ministrstvo za pravosodje pričakuje, da ob prijavi že poznaš teorijo in prakso, vendar je njihova naloga zagotoviti ustrezna izobraževanja, s čimer se jim ne da ukvarjati, zato so tudi zaostali. V roku petih let je potrebno opraviti nekaj izobraževanj, ki so manj zahtevna kot tista na SIR-u.

Pooblaščenim ocenjevalcem se morajo stalno izobraževati. Intervjuvanec 6 meni, da je »ocenjevanje nepremičnin primarno ekonomska dejavnost in spada v standardno klasifikacijo dejavnosti s šifro 68/31, kjer se pri posredništvu nahaja tudi ocenjevanje. Ta informacija je dostopna na Statističnem uradu.«

SIR bi moral poostriti pogoje za vpis na izobraževanje za pooblaščenim ocenjevalcem, saj imajo ekonomisti boljše razumevanje delovanja trga kot pa nekdo, ki je končal Pedagoško fakulteto. Na drugi strani želi Ministrstvo za pravosodje na področju izobraževanja narediti korak naprej, vendar ni uspešno, saj je to za njih stranska stvar, ki zahteva ogromno sprememb.

Ključni problem je v nadzoru, saj ni korekten. Nad pooblaščenimi ocenjevalci se izvaja redni nadzor, zato so vedno pod drobnogledom. Pri tem intervjuvanec 4 dodaja:

»Če imaš ves čas občutek, da ti lahko nekdo gleda pod prste in si sankcioniran za slabo delo, se obnašaš čisto drugače kot če misliš, da ti je to od boga dano in karkoli boš naredil, ne boš nosil posledic ter ti nihče ne bo očital.«

Posledično pooblaščenim ocenjevalcem svoje delo opravljajo veliko bolj natančno in korektno, saj nikoli ne vedo, kdaj bo njihov izdelek pod drobnogledom. Ne morejo si privoščiti, da izdelek ne bi ustrezal MSOV. Sodnih cenilcev nihče ne nadzoruje. Ko pride do imenovanja, ni potrebno, da bi se za delo veliko trudili ali dokazovali. Intervjuvanec 5 opazuje: »V praksi ne poznam primera, da bi sodni cenilci kdaj dobili kakšen opomin ali bi jim odvzeli naziv,« kar je za samo stroko zelo slabo, saj se slabša njen ugled. Ob tem dodaja še:

»V praksi obstajajo primeri, kjer so ljudje oboje, torej sodni cenilci in pooblaščenim ocenjevalci. V kolikor je potrebno neko oceno napihniti (navzgor ali navzdol) uporabijo podpis sodnega cenilca,

ker pri tem ne tvegajo veliko, saj je nadzor manjši. Inštitut za revizijo ima pristojnost samo nad pooblaščenimi ocenjevalci, nad sodnimi cenilci nima nikakršnega nadzora.«

Ker sodni cenilci niso pod nadzorom, jim je pri pripravi poročil pomembno samo to, da nekaj oddajo. Velikokrat so poročila zgolj na dveh straneh, kar je na primer pri cenitvi poslovnega kompleksa precej nepregledno. Poročila sodnih cenilcev večinoma niso v skladu z MSOV, saj jih zaradi pomanjkanja nadzora nihče ne pregleduje. Pravila so napisana za pooblašcene ocenjevalce, sodni cenilci upoštevajo neka svoja pravila, ki niso nikjer točno določena, zato je tudi težje izvedeti, kdo jih krši. Intervjuvanec 6 razmišlja:

»Namesto, da bi se Banka Slovenije osredotočila na vprašanje, kakšen naj bo izdelek oziroma v Sloveniji prepoznala eno inštitucijo, ki bi to določila, se spreneveda in predpisuje, da mora proizvajalec napisati izjavo, da je cenitev opravil v skladu s pravili stroke. Kako naj sodni cenilec naredi izjavo, da je njegov izdelek v skladu s pravili stroke, če se pravila stroke ne nanašajo na sodne cenilce?«

Pri tem se poraja tudi vprašanje kakovosti izdelka – stranka lahko naroči samo dober izdelek, saj tako navajajo pravila. Vendar je bilo ugotovljeno, da so izdelki tudi slabi. Intervjuvanca 6 moti, da: »skoraj vsi, ki so predavali na Inštitutu imajo opomine in so v kazenskih postopkih (tudi po krivem), pri sodnih cenilcih pa ni nič narobe, tam je vse super. To ni po zdravi pameti.«

V kolikor prihaja do napačnih cenitev, ljudje lahko izgubijo veliko premoženja. Sodni cenilci so večinoma strokovnjaki gradbene stroke, zato tudi nepremičnine ocenjujejo v svojem načinu – upoštevajo, koliko stane beton, opeka, železo itn. V času krize je prihajalo do zelo različnih izdelkov s strani pooblaščenih ocenjevalcev in sodnih cenilcev, saj slednji niso upoštevali dogajanja na trgu. Banke so imele vse večji primanjkljaj, zato so začele osebe, s katerimi sodelujejo, selekcionirati. Pri tem je odpadla večina sodnih cenilcev. Banke imajo seznam pooblaščenih ocenjevalcev, s katerimi sodelujejo, ker se na njih lahko zanesejo, saj svoje delo opravijo kakovostno in v skladu s pravili stroke. Na tem seznamu so večinoma pooblašcene ocenjevalci, mogoče tudi kakšen sodni cenilec, ki dela kakovostno in v skladu z MSOV. V primerih, ko fizična oseba potrebuje kredit, katerega banka zavaruje s hipoteko, je stranka omejena na pooblašcene ocenjevalce s seznama, ki imajo posledično več povpraševanja. Izdelek lahko pripravi tudi sodni cenilec, vendar ga lahko banka zavrne, v kolikor ni v skladu z njenimi pravili.

Do zmede prihaja pri postopkih dedovanja, ker se stranke v teh postopkih ne nahajajo pogosto. Intervjuvanec 3 meni, da »imajo ljudje verjetno višjo stopnjo zaupanja v pooblašcene ocenjevalce,« medtem ko intervjuvanec 6 opaža, da:

»je pri ljudeh to, da je nekdo sodni cenilec, prepoznavna kakovost. Pooblaščenih ocenjevalcev praktično nimajo nikjer v glavi, ker so stranke v dednih postopkih neuke. V zakonskih sporih in družinskih razmerjih ne prepoznajo pooblaščenih ocenjevalcev kot tistih, ki so kakovostni.«

Sčasoma se je izkazalo, da sodni cenilci nimajo dovolj ekonomskega znanja in ne razumejo dogajanja na trgu, zato so začeli iz njega odpadati. Trg je začel čistiti sam sebe in selekcionirati udeležence, kar je po mnenju intervjuvanca 4 »še najbolj enostavno in prav.«

Sodni cenilci pri svojem delu upoštevajo drugačne zakone in pravila kot pooblašчени ocenjevalci. Pri njih je najpomembnejši ZS, na drugi strani pa morajo pooblašчени ocenjevalci upoštevati ZRev-2.

Intervjuvanec 6 pri vsem tem razmišlja:

»V standardni klasifikaciji poklicev je sodni cenilec vpisan kot poklic, nikjer pa ni naveden pooblaščen ocenjevalec, vendar mi ni povsem jasno, zakaj je temu tako. Kako je lahko sodno cenilstvo na trgu – ali so sodišča prisotna na trgu, je to tržna dejavnost? Ali ni to posebna veja oblasti, storitev javnega sektorja? Vse to kaže, da imamo zmedo tudi na področju javnih registrov.«

Že nekaj časa se spreminja ZRev-3, ki je krovni zakon za pooblaščene ocenjevalce, za sodne cenilce pa ne predpisuje ničesar. Spremembe je predlagalo Ministrstvo za finance. Intervjuvanci spremembe oziroma ozadja interesov ne poznajo dobro, vendar so vseeno podali svoje mnenje v zvezi z zakonodajo.

Glede samih predlogov intervjuvanec 1 meni:

»Prvi predlog zakona je bil dokaj revolucionaren, ker naj bi Agencija za revidiranje prevzela nadzor nad celotnim ocenjevanjem, kar glede na izkušnje z našimi togimi uradniki, verjetno ni najboljša rešitev. Današnji predlog nima veliko skupnega s prvim, amandmaji pa lahko zakon popolnoma izmalčijo.«

Intervjuvanec 6 opazuje: »Prva verzija zakona je bila v redu, vse nadaljnje so bile samo slabše, ker se je pokazalo, da smo majhna država, zato pridejo lobiji blizu proizvajalcem zakonodaje (državnim uslužbencem), kateri nimajo več prostih rok.« Pri tem doda še:

»Ministrstvo za finance bi moralo v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor pristojnost izdelave zakona ponuditi ljudem, ki niso zaposleni v državni upravi – tako bi bilo 2/3 ljudi iz mednarodnega okolja. Za strokovno pomoč bi lahko prosili mednarodni fond ali Organizacijo za gospodarsko sodelovanje in razvoj.«

V kolikor sami ne izkažemo interesa, nam tudi pomoč drugih ne bo koristila. Stroka je podala razne predloge za boljšo ureditev ZRev-3. Pri tem intervjuvanec 2 opazuje, da »se spet nanaša predvsem na pooblaščene ocenjevalce, sodni cenilci ostajajo bolj na svojem«, kar ne bo prineslo velikih sprememb za samo stroko. V sam ZRev-3 bi morali vključiti tudi sodne cenilce in natančno definirati vse specifikke.

Namesto, da bi se združili tisti, ki imajo vpliv, in tisti, ki v tej stroki delujejo in podali smiselno rešitev, se sprenevedajo in pričakujejo, da se bo vse uredilo samo od sebe. Cilj novega ZRev-3 naj bi bil predvsem ureditev nadzora, pri čemer bi ANR dobila večji vpliv.

Ideja je bila tudi, da bi se sodnim cenilcem popolnoma prepovedalo delovanje na trgu, pri čemer intervjuvanec 5 razmišlja: »Nekateri sodni cenilci obvladajo posel, delajo korektno, zato ne vidim razloga, da bi se jim karkoli prepovedovalo (na primer uporaba svojega naziva tudi na trgu).« Trg je začel sam nakazovati, kateri subjekti so bolj zaželeni. SIR je na ZRev-3 že podal pripombe, vendar so še vedno v obravnavi.

»Tako majhna država, kot je Slovenija, bi morala imeti poenostavljeno regulativo, ki bi bila enaka za vse,« so besede intervjuvanca 6.

Tekom intervjujev so ocenjevalci podali različne predloge, ki bi pripomogli k ureditvi področja. Vprašanje, ki se velikokrat pojavlja je, kako urediti nadzor. Pri sodnih cenilcih je slab, ali ga sploh ni, kar je pri delovanju zelo moteče, zato je predlog intervjuvanca 2 »doslednejša strokovna kontrola pri enih in drugih.« Intervjuvanec 4 meni, da je:

»potrebna tudi možnost strokovnega nadzora. Sedaj nadzor opravlja Agencija za revidiranje, kjer so stvari urejene tako, da načeloma sploh ne veš, kdo te pregleduje, kar se mi zdi nekorektno do pregledovanca. Prav bi bilo, da se naredi strokovna komisija, ki se lahko tudi menjuje. V njej je na primer pet uglednih cenilcev, ki te nadzorujejo, sam pa imaš možnost ugovora in zagovora svojega dela. Način, da ne veš, da si pregledovan, nato pa dobiš neko odločbo brez glave, se mi ne zdi pravilen.«

V ozadju tudi ni interesa, da bi se karkoli spremenilo, kot opaža intervjuvanec 6:

»Predsednik nadzornega sveta DRI d.o.o. veliko dela za trg, v službi je na Ministrstvu za okolje in prostor ter v izpitni komisiji na Ministrstvu za pravosodje. Sedaj na trgu ne sme več ocenjevati. Popolnoma jasno je, da vplivni ljudje znotraj državne administracije ne bodo prispevali k boljši ureditvi tega področja.«

Intervjuvanec 5 k temu doda:

»Pri sodnem delu se zadeve ne bodo veliko spremenile, ker vsakdo ščiti svoje interese. Ne pričakujem, da bi sodstvo streljalo v lastno koleno in predlagalo ukinitve sodnih cenilcev, ker bi sledil upor, po drugi strani pa verjamem, da ne bodo šli proti gospodarstvu ali bankam.«

Intervjuvanec 5 predlaga poenoteno izobraževanje. V tem primeru bi sodni cenilci morali opraviti izobraževanje, ki ga ponuja SIR. Tako bi dosegli, da bi imeli sodni cenilci in pooblaščenec ocenjevalci enotna izhodišča in enako začetno znanje. Zadevo bi lahko poostrili tudi pri kriterijih za pridobitev licence ali trajanje le-te, s čimer se strinja tudi intervjuvanec 4:

»Vse stvari, ki jih je uvedel Inštitut za revizijo, bi bilo smiselno obdržati. Ena izmed teh je, da se licenca ne podeljuje »na lepe oči«, ampak sam dokažeš strokovnost, ki jo pridobiš skozi proces izobraževanja. Kontinuirano izobraževanje definitivno pripomore k večji strokovnosti cenilcev,«

k čemur intervjuvanec 3 doda: »To je naporno in odgovorno delo, zato menim, da bi bilo prav, da ga opravljajo ljudje, ki o tem tudi nekaj vedo ter gredo skozi določen proces izobraževanja.«

Slednji tudi meni, da bi bilo dobro, če bi se veji združili, saj je stroka samo ena. Ob tem razmišlja:

»Potrebno bi bilo spremeniti zakonodajo, ker ima sodna veja oblasti čisto svoje zakone – krovni zakon je Zakon o sodiščih, ki govori o tem, kako se sodnim cenilcem podeljujejo nazivi itn. Zakon o reviziji pa ureja drugo vejo. Pri tem gre za zakonske podlage, ki so med seboj zelo različne. Da pride do spremembe zakonov, mora preteči kar nekaj vode. Potrebno je tudi, da je v ozadju nek interes, ki pa ga jaz ne vidim. Vsak namreč ureja svoj vrtiček in ni interesa, da bi se to poenotilo. V kolikor bi se veji združili, bi se mi zdelo smiselno, da bi lahko vsi delovali tako za trg, kot tudi za sodišča – če je nekdo strokovnjak za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, zakaj ne bi delal tako za sodišča, kot tudi za banke, trg, v končni fazi gre za isto stroko.«

Njegov predlog je, da se:

»sprejme krovna zakonodaja, vezana na ocenjevanje vrednosti, kot imajo to urejeno nepremičninski posredniki, ki imajo Zakon o nepremičninskem posredovanju. Potrebno bi bilo sprejeti Zakon o cenilstvu ali ocenjevanju, kjer bi se zadeve dorekle. Določi se, kakšne so podlage za ocenjevanje v tej državi, kdo lahko kaj ocenjuje itn. To bi bil krovni cenilski zakon, potem bi se lahko sprejeli še kakšni podzakonski akti.«

Intervjuvanec 4 predlaga regulacijo stroke, kakor je to urejeno v zahodni Evropi. Nekateri ocenjevalci so omenili tudi ustanovitev tretje inštitucije, ki bi imela pristojnosti za reševanje zadev v ocenjevalski stroki in razbremenila SIR. Vendar to ne bi bilo poceni, potrebno bi bilo veliko usklajevanj, predlogov in načrtov, kako bi nadalje potekal nadzor, kdo bi imel kakšne pristojnosti. Intervjuvanec 3 predlaga, da bi takšno organizacijo pridobili na podlagi javnega razpisa, kar bi bilo tudi korektno in transparentno. Intervjuvancu 6 se ne zdi smiselno, da bi preuredili celoten sistem in vse preložili na tretjo inštitucijo. Poudarja, da bi bilo potrebno:

»regulirati kakovost izdelka. Naloga regulatorja je, da se zaveda, kakšno je trenutno stanje. Do takšne situacije prihaja, ker se je regulator fokusiral na statusni položaj proizvajalca, namesto na izdelek. Pred očmi bi morali imeti zlasti uporabnika in končni izdelek ocenjevanja. Regulativo bi bilo potrebno obrniti v smislu: izdelek naj bo takšen in takšen, izdelava naj ga kdorkoli. Pri ureditvi področja bi morali stopiti skupaj.«

Intervjuvanec 5 je izpostavil, da bi lahko skrajšali sam obseg poročila: »v vsakem poročilu bodo informacije o stanju v regiji, občini, demografija občine, kar pri cenitvi stanovanja neposredno nima vpliva.«

»Pri nas ni ne strokovne in ne politične volje za ureditev stroke in njenega enotnega delovanja« so besede intervjuvanca 1, s čimer se strinja tudi večina ostalih intervjuvancev. Iz tega je razvidno, da se na tem področju stvari ne odvijajo v pravo smer oziroma zelo počasi. Z določenim predlogom se seveda nikoli ne bodo strinjali vsi udeleženci, vendar bi stroka lahko uskladila različna mnenja in poiskala skupno rešitev.

Ker imata obe veji veliko specifik, bi se poenotenje oziroma uskladitev zakonodaje lahko uredila šele čez nekaj let, ko bo v stroko prišla nova generacija, odprta tudi za razne prilagoditve.

SKLEP

Na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji delujeta dve veji, pooblaščeni ocenjevalci in sodni cenilci, ki se med seboj zelo razlikujeta. Pooblaščeni ocenjevalci delujejo v okviru SIR-a, sodni cenilci pa v okviru Ministrstva za pravosodje. Na trgu se med seboj vsi srečujejo, kar povzroča zmedo. Do slabe volje prihaja tudi zaradi neenakosti sodnih cenilcev in pooblaščenih ocenjevalcev, saj se mora na trgu vsak »boriti za preživetje«, kupci pa ne prepoznajo razlike med enimi in drugimi.

ZRev-3 se ureja že kar nekaj časa, trenutno je težko komentirati, kakšne posledice bo prinesel za sodne cenilce in pooblaščene ocenjevalce. Dobro bi bilo, da bi se upoštevalo mnenje vseh, ki so v to vpleteni in našlo neko sredinsko pot ureditve.

Ker je stroka ena, bi se lahko poenotili tudi subjekti, tako ne bi prišlo do podvajanja in nejasnosti. Vendar bi bile potrebne korenite spremembe. Najbolj primerno bi bilo, da bi se uredila neka tretja institucija, ki ni pod nikakršnim vplivom. Delovala bi samostojno, ponujala izobraževanje, licenco in opredelila ter opravljala nadzor za vse, ki bi želeli ocenjevati vrednost nepremičnin. Sodišča in banke bi lahko še vedno imele spisek ocenjevalcev, s katerimi bi sodelovale, vendar bi imeli vsi enako podlago – enako znanje, enake pogoje za pridobitev licence, delovati bi morali v skladu s pravili stroke. Posledično bi bili tudi izdelki enake kakovosti, na trgu ne bi prihajalo do zmede, kdo je kdo in kaj lahko kdo dela.

Na področju zakonodaje bi bilo potrebno sprejeti nov zakon, ki bi določal pravila tako za ocenjevalce kot tudi za cenilce, saj bi bila za vse enaka. Stroka bi tako delovala bolj enotno in pravično.

LITERATURA IN VIRI

1. Cerar, M. (2008, 11. avgust). Ocenjevalci ali cenilci – za koga se odločiti. *Delo*. Najdeno 20. avgusta 2017 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/gospodarstvo/ocenjevalci-ali-cenilci-za-koga-se-odlociti.html>
2. Grum, B. (2012). *Vrednotenje nepremičnin* (1. izdaja). Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.
3. Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti. (2012). *Uradni list RS* št. 91/2012.
4. Ministrstvo za finance. (2016, 25. april). *Predlog zakona o revidiranju in ocenjevanju vrednosti*. Najdeno 12. decembra 2017 na spletnem naslovu http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Finan%C4%8Dni_sistem/2016-04-26_predlog_javna_obravnavana.pdf
5. Ministrstvo za pravosodje. (b.l.a). *Izpopolnjevalni seminarji*. Najdeno 20. avgusta 2017 na spletnem naslovu http://www.mp.gov.si/si/izobrazevanje_v_pravosodju_cip/sodni_izvedenci_in_sodni_cenilci/izpopolnjevalni_seminarji
6. Ministrstvo za pravosodje. (b.l.b). *Pogoji za imenovanje*. Najdeno 20. avgusta 2017 na spletnem naslovu http://www.mp.gov.si/si/izobrazevanje_v_pravosodju_cip/sodni_izvedenci_in_sodni_cenilci/imenovanje/
7. Ministrstvo za pravosodje. (b.l.c). *Priprave na preizkus strokovnosti*. Najdeno 20. avgusta 2017 na spletnem naslovu http://www.mp.gov.si/si/izobrazevanje_v_pravosodju_cip/sodni_izvedenci_in_sodni_cenilci/priprave_na_preizkus_strokovnosti/
8. Ministrstvo za pravosodje. (b.l.d). *Sodni izvedenci in sodni cenilci*. Najdeno 20. avgusta 2017 na spletnem naslovu http://www.mp.gov.si/si/izobrazevanje_v_pravosodju_cip/sodni_izvedenci_in_sodni_cenilci/
9. Mitrović, D. (2015). "Razumevanje" ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji. *Geodetski vestnik*, 59(3), 593–608.
10. OMSOV–Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. (2017). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*. United Kingdom: International Valuation Standards Council.
11. Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje. (2010). *Opis poklica*. Najdeno 5. januarja 2018 na spletnem naslovu https://www.ess.gov.si/ncips/cips/opisi_poklicev/opis_poklica?Kljuc=2801&
12. Pšunder, I., & Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic* (1. izdaja). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
13. Slovenski inštitut za revizijo. (b.l.a). *Razpis izobraževanja za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin*. Najdeno

18. avgusta 2017 na spletnem naslovu <http://www.si-revizija.si/izobrazevanje/izob-ocenjevalci-nepremicnin>
14. Slovenski inštitut za revizijo. (b.l.b). *Slovenski inštitut za revizijo*. Najdeno 3. septembra 2017 na spletnem naslovu <http://www.si-revizija.si/oinstitutu/slovenski-institut-za-revizijo>
15. Stanovanjski zakon. *Uradni list RS* št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – Odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – Odl. US in 27/17.
16. Stariha, K. (2012, 22. november). Kako prepoznate dobrega nepremičninskega posrednika? Najdeno 27. avgusta 2017 na spletnem naslovu <https://www.gzs.si/pripone/Kako%20prepoznate%20dobrega%20nepremicninskega%20posrednika%2024112012.pdf>
17. Intervju: Jože Murko o temeljnih pravilih ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji. (2012, 3. junij). *Finance*. Najdeno 25. avgusta 2017 na spletnem naslovu <https://gradbenistvo.finance.si/354927/Intervju-Joze-Murko-o-temeljnih-pravilih-ocenjevanja-vrednosti-nepremicnin-v-Sloveniji>
18. Zakon o revidiranju 1. *Uradni list RS* št. 11/01.
19. Zakon o revidiranju 2. *Uradni list RS* št. 65/08.
20. Zakon o sodiščih. *Uradni list RS* št. 94/07 – UPB, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15 in 23/17 – ZSSve.

PRILOGA

PRILOGA 1: INTERVJUJI

INTERVJUVANEC 1

1. V Sloveniji poznamo dve vrsti ocenjevalcev – pooblašчени ocenjevalci in sodni cenilci. Ali se vam zdi smiselna ureditev dveh vrst ocenjevalcev in zakaj? Kakšni so vaši predlogi za ureditev tega področja?

Ni težava v tem, da imamo sodne in pooblaščene. Pooblaščeni naj delajo na trgu, se tam dokazujejo in razvijajo, le najboljši pa naj postanejo tudi sodni ocenjevalci, ki delajo za potrebe sodišč in sodnih postopkov.

2. Spreminja se Zakon o revidiranju, kakšne posledice prinaša za ocenjevalce in cenilce? Kaj bi morali spremeniti in na kakšen način?

Prvi predlog zakona je bil dokaj revolucionaren, ker naj bi Agencija za revidiranje prevzela nadzor nad celotnim ocenjevanjem, kar (glede na izkušnje z našimi togimi uradniki) verjetno ni najboljša rešitev. Današnji predlog nima veliko skupnega s prvim, amandmaji pa lahko zakon popolnoma izmaličijo. Pri nas ni ne strokovne in ne politične volje za ureditev stroke in njenega enotnega delovanja.

INTERVJUVANEC 2

1. V Sloveniji poznamo dve vrsti ocenjevalcev – pooblašчени ocenjevalci in sodni cenilci. Ali se vam zdi smiselna ureditev dveh vrst ocenjevalcev in zakaj? Kakšni so vaši predlogi za ureditev tega področja?

Vsebina dela obeh se v pomembnem delu močno razlikuje. Sodni cenilci pomagajo pri uveljavljanju pravic pred sodišči, pooblašчени ocenjevalci pa so izvorno bolj usmerjeni v računovodsko poročanje. Teoretično lahko sicer oboji delajo vse, tudi v praksi se to dogaja, saj nas ima kar nekaj oba statusa, vendar je to težko sprejeti kot splošno prakso, ker imata obe področji ogromno specifik. Moj predlog za ureditev tega področja je doslednejša strokovna kontrola pri enih in drugih.

2. Spreminja se Zakon o revidiranju, kakšne posledice prinaša za ocenjevalce in cenilce? Kaj bi morali spremeniti in na kakšen način?

Kot vem, je cilj bolj neodvisen in doslednejši nadzor. Sprememba Zakona o revidiranju se mi zdi dober korak v to smer, vendar pa se spet nanaša predvsem na pooblaščene ocenjevalce, sodni cenilci ostajajo bolj na svojem.

INTERVJUVANEC 3

1. V Sloveniji poznamo dve vrsti ocenjevalcev – pooblašчени ocenjevalci in sodni cenilci. Ali se vam zdi smiselna ureditev dveh vrst ocenjevalcev in zakaj? Kakšni so vaši predlogi za ureditev tega področja?

Ker je stroka ena, menim, da bi bilo bolje, če bi bilo vse skupaj enotna veja, vprašanje pa je, ali do tega sploh lahko pride, ker je sistem tako nastavljen, zakoni so takšni, kakršni so, zato se tudi sam sprašujem, ali bo kdaj kaj drugače. Najverjetneje še nekaj časa ne.

Potrebno bi bilo spremeniti zakonodajo, ker ima sodna veja oblasti čisto svoje zakone – krovni zakon je Zakon o sodiščih, ki govori o tem, kako se sodnim cenilcem podeljujejo nazivi itn. Zakon o reviziji pa ureja drugo vejo. Pri tem gre za zakonske podlage, ki so med seboj zelo različne. Da pride do spremembe zakonov, mora preteči kar nekaj vode. Potrebno je tudi, da je v ozadju nek interes, ki pa ga jaz ne vidim. Vsak namreč ureja svoj vrtiček in ni interesa, da bi se to poenotilo. Takšno je moje mnenje, posledično sem kar malo pesimističen, da se bo kaj uredilo, čeprav bi bilo dobro, da bi nekoč se.

V kolikor bi se veji združili, bi se mi zdelo smiselno, da bi lahko vsi delovali tako za trg, kot tudi za sodišča – če je nekdo strokovnjak za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, zakaj ne bi delal tako za sodišča, kot tudi za banke, trg, v končni fazi gre za isto stroko. Drugo pa je izvedenstvo. Sodni izvedenec je posebna veja. To je strokovnjak gradbene stroke, ki se ukvarja z gradbeništvom. Ocenjevanje vrednosti nepremičnin je širši pojem kot ocenjevanje nekkih gradbenih zadev, zato bi moralo izvedništvo ostati posebej.

Sodni cenilci imajo določen obseg dela, ki so ga pridobili s časom in te stvari počnejo tudi naprej. Če pride nekdo nov, ni tako, da bo vsak mesec prišel na vrsto in nekaj delal. To so utečeni posli. Stvari so takšne, kakršne so in se bodo težko spremenile. V ozadju so ponovno interesi. Sam delam za trg, ki dirigira, kdo je dober in kdo ne, tako je zadeva veliko bolj enostavna.

Prosti trg sploh ni čisto prost, ker imajo banke večinoma spiske cenilcev, ki jim zaupajo, ker imajo z njimi dobre izkušnje. Nekdo, ki na trgu išče cenilca in na banki išče kredit, je vezan na ta spisek. Če pa ljudje iščejo cenilca za dedne zadeve, ki nimajo povezave niti z bankami niti s sodišči, prihaja do zmede, ne vedo, na koga bi se obrnili. Tisti, ki to stroko že poznajo, imajo verjetno višjo stopnjo zaupanja v pooblaščene ocenjevalce. Sodni cenilci so strokovno zaostali, ker imajo premalo izobraževanj, večinoma so tudi starejši in jih je že povozila tehnologija. Pri pooblaščenih ocenjevalcih je povprečna starost nižja – sicer govorim na pamet, vendar to opažam na predavanjih.

Sodni cenilci morajo vsakih pet let opraviti nekaj izobraževanj, vendar je obseg le-teh precej manjši kot pri Inštitutu. Tudi sam sistem za pridobitev licence je pri Inštitutu veliko bolj zahteven. Šel sem skozi oba procesa – pri sodnih cenilcih ni nekega resnega

izobraževanja, kar je malo presenetljivo, saj pridobiš naziv, čeprav nisi imel izobraževanja. Tam so stvari ostale zadaj, tudi pri samem nadzoru nad delom. Pri sodnih cenilcih je izobraževanje vezano na samo zakonodajo. Za strokovni del, vezan na ocenjevanje, ni posebnega izobraževanja, ponuja ga samo Inštitut za revizijo. Pričakuje se, da že ob sami prijavi poznaš stroko in ti je teorija poznana, še bolj je, če poznaš tudi prakso in si že izoblikovan. Ampak tako to ne gre. Ministrstvo za pravosodje je tisto, ki za sodne cenilce ureja vse zgoraj omenjeno, vendar ima veliko drugega dela. Za njih je to neka pristranska stvar, ne pa neko nujno zlo. Na drugi strani se je Inštitut za revizijo tega lotil veliko bolj zares. Pred desetimi leti je na novo postavil stvari, bolj primerno stroki, ki je sama po sebi zelo odgovorna.

To je naporno in odgovorno delo, zato menim, da bi bilo prav, da ga opravljajo ljudje, ki o tem tudi nekaj vedo ter gredo skozi določen proces izobraževanja.

2. Spreminja se Zakon o revidiranju, kakšne posledice prinaša za ocenjevalce in cenilce? Kaj bi morali spremeniti in na kakšen način?

Spreminja se že kar nekaj časa, vendar ne vem, ali se bo res kaj spremenilo. Ozadja sicer ne poznam dobro. Glavni interesi so bili: sprememba nadzora nad cenilci, dodelitev večje vloge Agenciji, posledično bi se zmanjšala vloga Inštituta. Vse naštetu bi lahko počela tudi kakšna druga organizacija, ki bi jo pridobili na podlagi razpisa. Zadevo so hoteli malo bolj liberalizirati, sicer ne vem točno, kakšni interesi so bili v ozadju, na koncu iz tega ni bilo nič. Težko rečem, kaj nas čaka.

Moj predlog bi bil, da se zadeva poizkusi poenotiti. Sprejme se krovna zakonodaja, vezana na ocenjevanje vrednosti, kot imajo to urejeno nepremičninski posredniki, ki imajo Zakon o nepremičninskem posredovanju. Potrebno bi bilo sprejeti Zakon o cenilstvu ali ocenjevanju, kjer bi se zadeve dorekle. Določi se, kakšne so podlage za ocenjevanje v tej državi, kdo lahko kaj ocenjuje itn. To bi bil krovni cenilski zakon, potem bi se lahko sprejeli še kakšni podzakonski akti. Menim, da bi bila to prava pot. Kasneje bi se temu prilagodili še zakoni, vendar mora biti za tem tudi politična volja. To je moj predlog, vprašanje je, ali bi bilo to izvedljivo.

INTERVJUVANEC 4

1. V Sloveniji poznamo dve vrsti ocenjevalcev – pooblaščenim ocenjevalci in sodni cenilci. Ali se vam zdi smiselna ureditev dveh vrst ocenjevalcev in zakaj? Kakšni so vaši predlogi za ureditev tega področja?

To se mi zdi smiselno. Že sam način pridobitve ene in druge licence je precej različen – na Inštitutu za revizijo moraš opraviti resen študij, ki traja dve leti in je zelo zahteven. Licenca je omejena na dve leti, torej jo je potrebno redno podaljševati, uveden je tudi sistem

nadzora in pregleda ocenjevalcev, kar seveda pomeni, da si ves čas pod drobnogledom. Licenco ti lahko tudi vzamejo. Po drugi strani na Ministrstvu za pravosodje temu ni tako. Tam je veliko ocenjevalcev oziroma sodnih cenilcev, ki imajo licence že izpred desetletij in tudi približno niso na takšni strokovni ravni kot cenilci, ki so pristopili v zadnjem času. Tudi številčno je precej večji nabor cenilcev, pri katerih je nadzor šibek ali pa ga sploh ni.

Če imaš ves čas občutek, da ti lahko nekdo gleda pod prste in si sankcioniran za slabo delo, se obnašaš čisto drugače kot če misliš, da ti je to od boga dano in karkoli boš naredil, ne boš nosil posledic ter ti nihče ne bo očital. Že sam način, da sta tukaj dve smeri, pri katerih si način in delovanje enega in drugega sistema nista podobna, ni korekten; na drugi strani pa se na trgu srečuješ s temi ljudmi, kar povzroča zmedo tako pri strankah kot tudi na splošno.

Na področju cenitev za zavarovalno poslovanje se je to uredilo tako, da so banke same začele delati sezname ocenjevalcev, s katerimi sodelujejo. Nekatere banke striktno delajo samo z ocenjevalci Inštituta za revizijo, nekatere pa tudi s sodnimi cenilci, vendar samo s tistimi, ki delajo korektno, ne pišejo poročil na dveh straneh, ampak so narejena v skladu z Mednarodnimi standardi in so številke utemeljene – da se ne zgodi, da se stvar oceni na 100 enot, kasneje pa se v izvršbi prodaja za 20. Trg je tukaj že naredil nekaj selekcije, kar je še najbolj enostavno in prav.

Ureditev tretje inštitucije, ki bo mešanica vsega zgoraj omenjenega, ni poceni. Cenilci so včasih več ocenjevali za trg, sedaj se je že naredila neka selekcija. Ocenjevalci ne delamo skoraj nič za sodišča.

V tujini imajo ponekod več inštitucij, menim, da je Inštitut za revizijo še najbolj podoben neki resni družbi kot recimo RICS.

2. Spreminja se Zakon o revidiranju, kakšne posledice prinaša za ocenjevalce in cenilce? Kaj bi morali spremeniti in na kakšen način?

Tega ne poznam tako dobro, da bi lahko komentiral. Vem, da se zakon pomembno spreminja, vendar se sedaj nič ne dogaja. Stroka je z različnimi predlogi poskušala vplivati na to, da bi se zadeva uredila na bolj strokoven način ampak ne vem, koliko je bila uslišana.

Zdi se mi, da bi morala biti ta stroka regulirana, tako kot je tudi v zahodni Evropi. Vse stvari, ki jih je uvedel Inštitut za revizijo, bi bilo smiselno obdržati. Ena izmed teh je, da se licenca ne podeljuje »na lepe oči«, ampak sam dokažeš strokovnost, ki jo pridobiš skozi proces izobraževanja. Kontinuirano izobraževanje definitivno pripomore k večji strokovnosti cenilcev. Smiselna se mi zdi časovna omejenost licence, da jo moraš obnavljati, ne pa, da je neomejena.

Potrebna je tudi možnost strokovnega nadzora. Sedaj nadzor opravlja Agencija za revidiranje, kjer so stvari urejene tako, da načeloma sploh ne veš, kdo te pregleduje, kar se mi zdi nekorektno do pregledovanca. Prav bi bilo, da se naredi strokovna komisija, ki se lahko tudi menjuje. V njej je na primer pet uglednih cenilcev, ki te nadzorujejo, sam pa imaš možnost ugovora in zagovora svojega dela. Način, da ne veš, da si pregledovan, nato pa dobiš neko odločbo brez glave, se mi ne zdi pravilen.

INTERVJUVANEC 5

1. V Sloveniji poznamo dve vrsti ocenjevalcev – pooblaščenih ocenjevalci in sodni cenilci. Ali se vam zdi smiselna ureditev dveh vrst ocenjevalcev in zakaj? Kakšni so vaši predlogi za ureditev tega področja?

V funkcionalnem smislu ne, ker se po svoje podvaja. Lahko si sicer oboje – sodni cenilec in pooblaščen ocenjevalec, ampak načeloma velja, da so sodni cenilci starejši ljudje. Večinoma so to gradbeniki in ocenjujejo zadeve predvsem z očmi gradbenika v smislu: investicija v objekt me stane toliko, opeka stane toliko, beton toliko. V krizi, ki je bila nekaj let nazaj (2008), se je izkazalo, da je pri uporabi njihovega nabavnovrednostnega načina (kjer se skozi stroškovno metodo ocenjuje vrednost neke nepremičnine), material za gradnjo še vedno stal enako. S takšno logiko cene pri njih niso padle. Dogajalo se je, da je bil razpon med njihovo oceno in oceno večine pooblaščenih ocenjevalcev, kjer prevladujejo ekonomisti (pooblaščen ocenjevalec je lahko vsakdo, ki ima VII. stopnjo izobrazbe, ne glede na smer), ki ne gledajo skozi logiko nabavne vrednosti ali investitorja ampak tržno logiko, precej velik. Sodni cenilci niso sledili dejanskim cenam na trgu. Posledično so banke imele manko (luknjo) in začele so izločati cenilce (v zvezi z realnimi cenitvami za kreditiranje). Tako sodni cenilci ostanejo samo še v sodni veji – ko pride do stečaja ali sporov pri dedovanju in sodišče določi sodnega cenilca, naj oceni vrednost. Sodni cenilci so marginalizirani samo na sodno področje ugotavljanja tržnih vrednosti.

Sodni cenilci niso več toliko prisotni na trgu. Večina bank ima liste zaželenih ocenjevalcev, večinoma so to pooblaščen ocenjevalci. Menim, da se na teh listah redko najde kakšen sodni cenilec. V kolikor fizična oseba potrebuje cenitev za potrebe nakupa stanovanja in bo banka dala hipoteko na stanovanje, banka sama posreduje seznam priporočenih cenilcev, kjer so večinoma pooblaščen ocenjevalci, posledično imajo slednji večje povpraševanje po tržnih storitvah v primerjavi s sodnimi cenilci. Dogaja se tudi, da nekdo osebno pozna sodnega cenilca, ki mu naredi cenitev, ko pa pride na banko, slednja zahteva, da cenitev opravi pooblaščen ocenjevalec (banka lahko cenitev zavrne). Nekatere banke imajo močne interne oddelke za upravljanje s tveganji, kjer so zaposleni ocenjevalci nepremičnin oziroma ljudje, ki se na to spoznajo, zato lahko hitro presodijo, ali je ocena nekega sodnega cenilca ustrezna. V kolikor ni, je potrebna nova cenitev pooblaščenega ocenjevalca ali na že opravljeno sodno cenitev dodajo diskont.

Praksa je pokazala, da sodnim cenilcem primanjkuje ekonomsko znanje oziroma logika gledanja na trg nepremičnin, kjer se prepletata ponudba in povpraševanje.

V nekaterih primerih lahko tudi sodišče določi pooblaščenega ocenjevalca za rešitev specifičnega primera, vendar je tega zelo malo, saj sodišča večinoma izbirajo sodne cenilce. Pri kakšnem postopku ali sporu se kvečjemu lahko zgodi, da odvetniki angažirajo pooblaščenega ocenjevalca, ki naj bi izpodbijal oceno sodnega cenilca, imenovanega s strani sodišča.

Trg je pokazal, kaj si želi. Banke hočejo imeti realne ocene. Ker se je izkazalo, da ocene sodnih cenilcev večkrat niso bile povsem realne, so sodni cenilci sami začeli odpadati iz tržnega posla in ostajajo v ožjem sodnem delu.

Težko bi karkoli predlagal, ker trg čisti sam sebe. Pri sodnem delu se zadeve ne bodo veliko spremenile, ker vsakdo ščiti svoje interese. Ne pričakujem, da bi sodstvo streljalo v lastno koleno in predlagalo ukinitve sodnih cenilcev, ker bi sledil upor, po drugi strani pa verjamem, da ne bodo šli proti gospodarstvu ali bankam. V Sloveniji se na tem področju kratkoročno verjetno ne bo veliko spremenilo.

Osebe, ki so imenovane za sodne cenilce, so večinoma sodni izvedenci gradbene stroke, nad katerimi je nadzor (v primerjavi s pooblaščenimi ocenjevalci) zelo slab. V praksi ne poznam primera, da bi sodni cenilci kdaj dobili kakšen opomin ali bi jim odvzeli naziv. Pooblaščeni ocenjevalci imajo veliko več nadzora. Ko je nekdo imenovan za sodnega cenilca ni potrebe, da bi se na kakršen koli način dokazoval ali trudil stvari opraviti korektno. V tem smislu bi bilo mogoče dobro, da bi zadevo malo zaostрили (o čemer se že pogovarjajo), bodi si čas trajanja imenovanja ali kriterije za pridobitev licence.

Menim, da bi lahko izobraževanje za sodne cenilce poenotili z izobraževanjem, ki ga ponuja Slovenski inštitut za revizijo. V takem primeru bi bila vsaj baza znanja oziroma izhodišča podobna.

Pooblaščeni ocenjevalci lahko po opravljenem izobraževanju dovoljenje oziroma licenco aktivirajo ali ne. Potrebno jo je obnavljati na dve leti, v kolikor licence ne obnoviš, ti zamrzne. Po preteku desetih let, je potrebno ponovno zbrati točke, to pomeni udeležba na predavanjih, ki jih organizira SIR, pišeš strokovne članke, nato se licenca spet aktivira. Če nimaš veljavnega dovoljenja, se v nobenem primeru ne smeš podpisovati kot pooblaščen ocenjevalec, saj se v primeru podpisane cenitve smatra, da jo je opravila pooblaščen oseba za to področje.

V praksi obstajajo primeri, kjer so ljudje oboje, torej sodni cenilci in pooblašчени ocenjevalci. V kolikor je potrebno neko oceno napihnuti (navzgor ali navzdol) uporabijo podpis sodnega cenilca, ker pri tem ne tvegajo veliko, saj je nadzor manjši. Inštitut za revizijo ima pristojnost samo nad pooblaščenimi ocenjevalci, nad sodnimi cenilci nima nikakršnega nadzora.

2. Spreminja se Zakon o revidiranju, kakšne posledice prinaša za ocenjevalce in cenilce? Kaj bi morali spremeniti in na kakšen način?

Zakona ne poznam toliko, da bi spremembe lahko komentiral. Sodni cenilci naj ne bi smeli za tržno dejavnost uporabljati tega naziva. Vendar nekateri sodni cenilci obvladajo posel, delajo korektno, zato ne vidim razloga, da bi se jim karkoli prepovedovalo (na primer uporaba svojega naziva tudi na trgu). V končni fazi je trg pokazal, da so bolj zaželenе ocene pooblaščenih ocenjevalcev, ker so bolj realne. Bolje bi bilo, da se poenoti izobraževanje.

Pri pooblaščenih ocenjevalcih so določene sestavine v poročilu obvezne, nekaj pa je tudi balasta, na primer: v vsakem poročilu bodo informacije o stanju v regiji, občini, demografija občine, kar pri cenitvi stanovanja neposredno nima vpliva. Tudi cenitve pooblaščenih ocenjevalcev bi bilo mogoče skrajšati (v smislu obsega samega poročila). Po drugi strani je veliko sodnih cenilcev (sploh v preteklosti) podalo cenitev poslovnega kompleksa na parih straneh, medtem ko je pooblaščen ocenjevalec isto nepremičnino ocenil na 50-ih straneh, kar bi sicer lahko skrajšali na 20–30 strani bistva.

Pooblašчени ocenjevalci moramo vsako prilagoditev dobro utemeljiti. Pri sodnih cenilcih je v njihovih poročilih na primer zapisano, da je vrednost stavbne pravice 15 % tržne vrednosti m² zemljišča, nikjer pa ni razloženo, od kje dobimo teh 15 %. Sodišča se običajno zanašajo na znanje cenilcev, ker menijo, da so strokovnjaki. V kolikor pa se v teh 15 % poglobimo, se jih da izpodbijati, ker niso nikjer utemeljeni. Pri pooblaščenih ocenjevalcih je pomembno, da znaš stati za tem, kar si napisal in da to dokažeš skozi cenitev.

INTERVJUVANEC 6

1. V Sloveniji poznamo dve vrsti ocenjevalcev – pooblašчени ocenjevalci in sodni cenilci. Ali se vam zdi smiselna ureditev dveh vrst ocenjevalcev in zakaj? Kakšni so vaši predlogi za ureditev tega področja?

Zdi se mi smiselno, da so razne kategorije ločene, v primeru ločevanja proizvajalca pa je potrebno ustrezno ločiti tudi njegove izdelke. V kolikor so proizvodi in storitve ene in druge vrste proizvajalcev na trgu konkurenčni ter so za uporabnika zamenljivi po pariteti 1:1 po kakovosti, potem ne vidim nobenega smisla da imamo dvojne vrste ocenjevalcev.

Nepregledna ureditev tega področja v Sloveniji je malenkost boljša od nepregledne ureditve, ki jo imajo Hrvaška, Srbija, Makedonija, Črna gora in Bosna. Tam imajo urejeno predvsem sodno cenilstvo, vendar banke in večje korporacije počasi povprašujejo po ocenjevalcih, ki so priznani na trgu in imajo prepoznavne strokovne licence od združenj kot so RIX, Tegoba ali lokalna združenja, ki se zavedajo, da samo tisto, kar je potrebno za sodišča ni dovolj. V nobeni od teh držav, vključno s Slovenijo, nihče ne nadzoruje sodnih cenilcev. V tem pogledu se Slovenija v zadnjih 25ih letih ni v ničemer odcepila od tega, kar imajo južne republike, pa se imamo pogosto za zelo pametne.

V ocenjevalski stroki, ki se zaveda ravni kakovosti, naj bi bile naslednje stopnje kakovosti proizvajalcev cenitev:

- prva stopnja je prepoznavni proizvajalec cenitev za potrebe trga;
- druga stopnja in nadgradnja tega je sodno cenilstvo. Sodni cenilci naj bi izhajali iz prepoznavnih tržnih ocenjevalcev. V Sloveniji je zakonsko prišlo do te ureditve z zadnjo spremembo Zakona o sodiščih, kar pa smo sedaj podrlji z najnovejšim sprejetjem Zakona o sodnih cenilcih in tolmačih, kjer se sodnim cenilcem ponovno daje možnost prostega delovanja na trgu;
- tretja kategorija najbolj kakovostnih sodnih cenilcev naj bi bili tisti, ki imajo tudi prepoznavno izvedeništvo za sodišča.

Pri ljudeh je to, da je nekdo sodni cenilec, prepoznavna kakovost. Pooblaščenih ocenjevalcev praktično nimajo nikjer v glavi, ker so stranke v dednih postopkih neuke. V zakonskih sporih in družinskih razmerjih ne prepoznajo pooblaščenih ocenjevalcev kot tistih, ki so kakovostni.

Ker so imeli sodni cenilci prepoved delovanja na trgu, so v Združenju sodnih cenilcev in izvedencev naredili lastne, tako imenovane »vaške licence«. Zanimivo je, da na to ni nihče odreačiral, najverjetneje zato, ker je ogromno državnih uradnikov tudi sodnih cenilcev in izvedencev in že zakonodajo pripravijo tako, da je na koncu zmešnjava.

V kolikor bi ocenjevalci želeli narediti korak naprej, je potrebno regulirati kakovost izdelka. Ugotavljam, da se sodniki ukvarjajo s statusom sodnih cenilcev, cenilcev za gradbeno, kmetijsko stroko in tako dalje, vendar še sami ne vedo, kakšen naj bi bil izdelek, ki ga zahtevajo. Do takšne situacije prihaja, ker se je regulator fokusiral na statusni položaj proizvajalca, namesto na izdelek. Na žalost je regulativa in pravila stroke na Inštitutu za revizijo in Agenciji za nadzor nad revidiranjem fokusirana polovica na izdelek, polovica pa na status proizvajalca izdelka. Regulativo bi bilo potrebno obrniti v smislu: izdelek naj bo takšen in takšen, izdelava naj ga kdorkoli. V tem pogledu se strinjam z internim navodilom,

ki ga je izdala direktorica FURSa, da za njih ni pomembno, kdo naredi cenitev ampak kakšna je – ustrezati mora pravilom stroke.

Ker Slovenija znotraj Evropske unije predstavlja 0,4 promila, ne moremo na tem majhnem lokalnem območju izumljati svojih pravil, ki se bodo pomembno razlikovala od Evropskih. Kakšna regulativa ocenjevanja bi bila v Evropi, če bi imeli 1/0,004 pravil ocenjevanja. To pomeni, da ne bi imeli 100 pravil, ampak 250. Moramo se zavedati, da smo zelo majhni in iz mednarodne stroke potegnemo tisto, kar je za nas aktualno, vendar nimamo tako razvitega trga, zato so nekatere metode komaj uporabne.

Sem spada na donosu zasnovan način – kjer ni prepoznavnih tržnih najemnin, je potrebno izhajati iz implicitnih najemnin in kontrolirati preostala dva načina ocenjevanja, to sta način tržnih primerjav poslov in nabavnovrednostni način, ki je po moji oceni preveč osovražen. Nekateri ocenjevalci menijo, da ta način ni uporaben za veliko ocenjevanj. Sam sem mnenja, da mora biti rezultat zelo podoben kot pri ostalih dveh načinih, v kolikor je korektno izveden. Na donosu zasnovan način ni uporaben za oceno hiše v občini Loški potok, ki je na jugu Slovenije ob Kolpi, ali v občini Osilnica, ki je na prvem delu kraka, kjer teče reka Kolpa, ker tam ni najemnega trga. Razumem tudi pomisleke, da nabavnovrednostni način lahko zavede, po drugi strani je tržnih primerjav zelo malo. Potreben je pravilen izračun po nabavnovrednostnemu načinu – ali na določenem območju pije vodo, obstaja gospodarstvo. Ponavljam, fokus mora biti na tistemu, kar je skupno vsem ocenjevalcem in uporabnikom, to je kakovost in standardizacija izdelka.

Veliko pozornosti je namenjeno statusu pooblaščenega ocenjevalca. V kolikor sem sam sodnik in moj izpolnitveni pomočnik (sodni cenilec ali izvedenec, imenovan s strani sodišča) prinese izdelek, imam možnost vpogleda, ali je narejen v skladu s pravili stroke, ki pa se nanašajo samo na pooblaščene ocenjevalce. Če obrnem v preprost ljudski jezik: regulatorji se veliko ukvarjajo s tem, kakšen naj bo proizvajalec padal, ki bodo zložena v rešilni jopič za tistega, ki se poda na tveganje skoka iz letala. Banke vsakodnevno »skačejo iz letala« – medtem ko posojajo, prevzemajo tveganja. Enako je pri dogovoru z bivšim zakoncem, pri deljenju premoženja med svoje naslednike, kjer prevzemam tveganje, da bodo nastopali transakcijski stroški, za mir svojih bližnjih – pri razdelitvi premoženja bi lahko storil napako. Tako tudi sam potrebujem padalo in zaupam veččaku, da naredi oceno namesto mene kot zapustnika.

Regulatorji se ne zavedajo (in ni mi jasno, zakaj je tako), da je njihov fokus preveč osredotočen na to, da bodo imeli delo pri nadzoru; pred očmi bi morali imeti zlasti uporabnika in končni izdelek ocenjevanja. Pri tem neupravičeno spi Banka Slovenije. Namesto, da bi se osredotočila na vprašanje, kakšen naj bo izdelek oziroma v Sloveniji prepoznala eno inštitucijo, ki bi to določila, se spreneveda in predpisuje, da mora proizvajalec napisati izjavo, da je cenitev opravil v skladu s pravili stroke. Kako naj sodni

cenilec naredi izjavo, da je njegov izdelek v skladu s pravili stroke, če se pravila stroke ne nanašajo na sodne cenilce?

Sodniki običajno ne vedo, kje so zapisana kakšna pravila v zvezi z ocenjevanjem. Sodni cenilci imajo povezan nadzor v društvu. Upoštevajo neka svoja pravila, zato uradniki ne morejo izvedeti, kdo krši pravila, ker niso nikjer javno objavljena, ampak obstajajo samo mehke govorice in obrekovanje pod mizo, kar je zelo grdo za stroko. Inštitut se pri ocenjevalcih fokusira na formalizme, želi popolno cenitev, kar je odmik od standardov, saj standardi ne govorijo, da mora biti cenitev popolna, popolni bomo samo v nebesih v obleki boga.

Vsi izdelki niso enako kakovostni, pri čemer nekateri menijo, da so izdelki sodnih cenilcev boljši kot tisti od pooblaščenih ocenjevalcev. Takšna zaznava se mi zdi razmeroma pravilna in jo je potrebno priznati, saj je vstop v izobraževanje s strani Inštituta premalo kritičen in je sito preširoko. Pri Inštitutu se lahko izobražuje vsak, ki ima fakultetno izobrazbo, četudi je končal Pedagoško fakulteto. Sam sem mnenja, da to ni pravilno, ker je ocenjevanje nepremičnin primarno ekonomska dejavnost in spada v standardno klasifikacijo dejavnosti s šifro 68/31, kjer se pri posredništvu nahaja tudi ocenjevanje. Ta informacija je dostopna na Statističnem uradu.

V kazenskih postopkih, ki potekajo na sodiščih, lahko po mojih informacijah sodeluje samo sodni cenilec, pri raznih tožbah pa stranka lahko izbere tudi nekoga, ki ni sodni cenilec, ampak je pod komercialnim nadzorom. Pravda je v takšnih primerih zelo hitro končana.

Potrebno bi bilo, da bi banka Slovenije podprla Inštitut, ker finančni sistem vedno temelji na mikroposojilnem razmerju. V kolikor je mikroposojilno razmerje (osnovna celica finančnega sistema) zdravo, je posledično zdrav celoten bančni sistem. Da bi do tega prišlo, mora biti jamstvo za posojilo pravilno ovrednoteno – banka je ustrezno zavarovana in ni izpostavljena sistematičnemu tveganju.

Razlika med sodnimi cenilci in pooblaščenimi ocenjevalci je v samem imenovanju – do pred kratkim so sodne cenilce imenovali brez preverbe, ali so uveljavljeni na trgu. Kdor je dobil licenco na Inštitutu, je bil takoj imenovan za sodnega cenilca, kar je napaka. V samem procesu ni sistematičnega preverjanja, cenilci opravljajo izpite, ki niso standardizirani, literatura ni predpisana, sprašuje se iste stvari kot na Inštitutu. Ministrstvo želi na tem področju nekaj narediti, vendar ni ravno uspešno. Pri ponudnikih sta lastna cena in lastni stroški različni.

Do razlik prihaja pri nadzoru, posledično tudi pri sami obliki poročil enih in drugih – v kolikor ni nadzora, je pomembno samo to, da za sodišče nekaj narediš, kar je v končni fazi

slabo za sama sodišča, ki prejemajo različne izdelke. Sodniki se morajo znajti v cenitvi, ki jo poda cenilec. Pri cenitvi gozdov za dedne postopke sem opazil, da inženir gozdarstva ni razumel, kako je sodni cenilec prišel do rezultata. Večina pooblaščenih ocenjevalcev dela na trgu, letno opravijo različno število ocen. Jaz na dan podpišem eno do dve cenitvi, kar je neka zgornja meja obsega dela, ob pomoči sodelavcev in standardiziranem postopku. Potrebno je opraviti toliko cenitev, da podjetje lahko normalno deluje. Cena za individualno standardno cenitev hiše, stanovanja, majhnega poslovnega prostora je 200 EUR. Pri množičnem vrednotenju naj bi cenitev takega prostora stala nekje med 5 in 10 EUR. Dejanski uporabnik cenitve je največkrat banka. Na drugi strani sodišče limitira cene, pri čemer so le-te za ocenjevanje sodnih sporov za enostavne nepremičnine nekoliko višje kot na trgu, zato jih sodišče občasno ne prizna. Posledično so izdelki slabši, kar zavira reševanje sporov na sodiščih, stranke se tožijo dlje kot je potrebno.

2. Spreminja se Zakon o revidiranju, kakšne posledice prinaša za ocenjevalce in cenilce? Kaj bi morali spremeniti in na kakšen način?

Prva verzija zakona je bila v redu, vse nadaljnje so bile samo slabše, ker se je pokazalo, da smo majhna država, zato pridejo lobiji blizu proizvajalcem zakonodaje (državnim uslužbencem), kateri nimajo več prostih rok. Ključna gospa, ki je poskrbela, da je bila prva verzija zakona zdrava, je morala iz Ministrstva za finance oditi. Vsa nadaljnja razpredanja so brezglava in kažejo na to, da bi morala imeti tako majhna država, kot je Slovenija poenostavljeno regulativo, ki bi bila enaka za vse. Ključni problem je, da se finančni in pravosodni minister ne moreta uskladiti glede nadzora.

Predlog zakona je kritičen do Inštituta za revizijo, vendar je slednji v preteklosti odigral pozitivno vlogo. Ne vidim smisla, da bi vse to rezali in prelili na neko novo inštitucijo. Moti me, da se v proces ni vključila tudi Zveza potrošnikov.

Ljudje v sodnih sporih ocenjujejo razne kategorije cenilcev, vendar v primeru napačne cenitve lahko izgubijo premoženje. Neprilagojena zakonodaja na področju nadzora nad revidiranjem slabo vpliva na stabilnost slovenskega finančnega sistema.

Problem pri ocenjevanju je tudi v tem, da stranka ne more naročiti slabega izdelka, saj jo pravila prepričujejo, da lahko dobi samo dobrega. V avtomobilski industriji so vsi avtomobili zelo dobri, ampak ne moremo reči, da je Fiat 500 enako kakovosten kot Mercedes razreda E. Obligacijski zakonik omogoča izdelavo izdelka brez spoštovanja dobrih poslovnih običajev. Cenilec domnevno ne more narediti slabega izdelka, vendar pri pregledih ugotavljajo, da do tega prihaja. Skoraj vsi, ki so predavali na Inštitutu imajo opomine in so v kazenskih postopkih (tudi po krivem), pri sodnih cenilih pa ni nič narobe, tam je vse super. To ni po zdravi pameti. Če imamo dve vrsti pršuta, na enem piše: ni

dober, na drugem ne piše nič, bomo kupili drugega kljub temu, da je gnil, ker na njem ne piše, da ni dober. Tako smo prišli do paradoksa in nesmislov.

Ocenjevalci potrebujemo veliko znanja, da lahko stvari povezujemo. Mikronajemno razmerje je povezano celo z dogajanjem v bilanci centralne banke – če so najemnine višje, imajo mlada gospodinjstva manj prihrankov, kar je povezano z varčevanjem v poslovnih bankah. V kolikor imajo poslovne banke veliko varčevanja, prihaja do presežnih rezerv pri centralni banki v času (čas je pomembna kategorija). Za področje investicij je zelo pomembno, da imaš kvalitetne ljudi, ker se investicijske odločitve običajno kontrolirajo z veščaki. Pri gradnji hotelov in pisarn je pomembno, da cenilci oziroma izvedenci znajo oceniti, ali investicija pije vodo.

Trenutno se v Ljubljani ogromno gradi. Bojim se, da bomo kmalu imeli težave s prostimi kapacitetami pisarn. Vsako stanovanje v celotni površini -1m^2 je lahko kadarkoli pisarna. Z naraščanjem s.p.-jev in študentskega dela, se naša stanovanja spreminjajo v pisarne. S kontrakcijo gospodarske rasti in recesijo povpraševanje na pisarniškem trgu hitro pade. Lastna cena prekarcev ne omogoča, da bi lahko najeli pisarno in to vključili v ceno produkta, ki ga ponujajo na trgu.

Trenutne razmere so takšne, da je vseeno kaj predlagaš, ker imajo vpliv na koalicijo tisti, ki so v vladnih strokovnih službah in tisti, ki so v državnem svetu ter državnem zboru. Ogromno teh ljudi ima neke licence, služijo s popoldanskimi s.p.-ji, zato nimajo interesa, da bi se na tem področju naredil red.

Predsednik nadzornega sveta DRI d.o.o. veliko dela za trg, v službi je na Ministrstvu za okolje in prostor ter v izpitni komisiji na Ministrstvu za pravosodje. Sedaj na trgu ne sme več ocenjevati. Popolnoma jasno je, da vplivni ljudje znotraj državne administracije ne bodo prispevali k boljši ureditvi tega področja. Ministrstvo za finance bi moralo v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor pristojnost izdelave zakona ponuditi ljudem, ki niso zaposleni v državni upravi – tako bi bilo 2/3 ljudi iz mednarodnega okolja. Za strokovno pomoč bi lahko prosili mednarodni fond ali Organizacijo za gospodarsko sodelovanje in razvoj, ker se je pokazalo, da je bilo naročilo Ministrstva za finance o pregledu množičnega ocenjevanja vrednosti zelo koristno, naredilo se je veliko pozitivnih zaključkov.

Ko proizvajalci cenitev niso pod nadzorom in ocenjujejo premoženje kadar prehaja iz občine, ki je javni sektor, v zasebni sektor in obratno, so možne nekontrolirane podkupnine. Preko Gospodarske zbornice smo si prizadevali, da bi dali to v Zakon o sodnih cenilcih, izvedencih in tolmačih. Za 3. člen zakona je bil narejen amandma, po katerem bodo sodni cenilci in izvedenci lahko ocenjevali tudi za trg. Ocenjevali bodo lahko občinsko in državno premoženje, kadar bo le-to prehajalo iz zasebnega v javni sektor in

obratno. Od županov odgovora nismo dobili, saj jim ustreza trenutna zmešnjava – lahko dobijo sodnega cenilca, ki s cenitvijo pokrije, kar oni odločijo. Ocenjevanje za občine ni ustrezno. Ko se premoženje menjuje iz javnega v zasebni sektor, so oproščene napake nekje med 4 in 5 procenti.

Trgovina je možna samo takrat, ko imata udeleženca zaznavo, da dobita več kot dajeta. Mejni stroški enih in drugih so lahko različni, oba pa z menjavo nekaj pridobita.

V Sloveniji je področje ocenjevanja vrednosti malo bolje urejeno glede na ostale republike, ker je leta 1994 Inštitut uredil izobraževanje in si pridobil velik posel, saj je izobraževanje drago. Finančna moč Inštituta vedno bolj narašča. Hkrati želijo nekaj zaslužiti tudi tisti, ki so na Ministrstvu za pravosodje, vendar v zadnjem letu niso imenovali nobenega sodnega cenilca, ker nihče noče k njim na izobraževanje.

Naloga regulatorja je, da se zaveda, kakšno je trenutno stanje. Pri ureditvi področja bi morali stopiti skupaj; pri tem pogrešam Banko Slovenije, ki je zaspala. Bančni portfelj nepremičnin ni bil ocenjen v skladu z Mednarodnimi standardi. Banka Slovenije je vedno povabljen, da poda svoje mnenje. Tudi v Agenciji za nadzor nad revidiranjem sedi njihov človek, torej imajo vpliv.

V Sloveniji ni nihče pristojen, da bi kontroliral sodne cenilce, ki kmetijska zemljišča še vedno ocenjujejo po enotni metodologiji, katera daje administrativno vrednost, ker je narejena po obrazcu (kot po točkovanem zapisniku). Po mnenju Računskega sodišča se tega ne sme več uporabljati za ocenjevanje tržnih vrednosti.

V Standardni klasifikaciji poklicev je sodni cenilec vpisan kot poklic, nikjer pa ni naveden pooblaščen ocenjevalec, vendar mi ni povsem jasno, zakaj je temu tako. Kako je lahko sodno cenilstvo na trgu – ali so sodišča prisotna na trgu, je to tržna dejavnost? Ali ni to posebna veja oblasti, storitev javnega sektorja? Vse to kaže, da imamo zmedo tudi na področju javnih registrov.

Eden od Shakespearjevih junakov bi za cenilce dejal: to je človek, ki za vsako stvar ve, koliko je cena ampak za nobeno, koliko je vrednost. Cenilci so že po imenu tisti, ki so za vsako stvar vedeli, koliko je cena po enotnih metodologijah. Pooblaščen ocenjevalec naj bi znal poiskati vrednost nekega premoženja. Če bi hoteli povedati v angleščini – ocenjevalec je valuer, cenilec ima koren v price – what's that then? If we are talking about the price, then who is the maker of the price? Market participant, not valuer. It's not something that goes and that you can stick together. Valuer is a person with certain skills, license and must understand the problem but the market participants make a price. You don't have to be smart to make a price, you just must have enough encouragements.

Z eno od državnih agencij imamo zelo velike težave, ker naše vrednotenje nepremičnin, ko odkupujejo za potrebe cest, spreminjajo v ceno. Primer: ocenjujemo pošteno vrednost za odkup 50m² zemljišča, kjer m² stane 1–2 EUR, vse skupaj torej 50–100 EUR. V kolikor želimo to zemljišče kupiti in pri tem spoštovati načelo ekvivalence (da bomo, preden bi prodali državi na enakem, kot potem), je potrebno plačati transakcijske stroške za nakup. Pri tem moramo računati še sestavo pogodbe (200 EUR), storitve geodeta (300 EUR) in kar naenkrat je pravična odškodnina za 50m² 700 EUR. Ko teh 700 EUR delimo s 50m², dobimo 12 EUR/m². Po fiskalnem načelu država zemljišča ne sme odkupiti za višjo vrednost, vendar našo vrednost spreminjajo v pogodbeno ceno. Državni uradniki posledično menijo, da smo jim pripravljene prodati za manj, tržni udeleženci pravijo: temu ste odkupili po 12 EUR/m², meni, ki imam 1 ha pa hočete po 0,75 – to ni pravično. Manjše površine so običajno pripravljene prodati po nižji vrednosti, ker igrajo kooperativno igro; občina jim dobavlja ceste in pločnik, zato so pripravljene malo popustiti.

V kolikor imamo lastno nepremičnino, je za nas vedno več vredna, kot so zanjo pripravljene plačati tržni udeleženci.

Potrebno se je fokusirati na tisto, kar je skupno proizvajalcem in uporabnikom – to je izdelek. Avtomobil se razlikuje od avtomobila po izdelku. Nikjer ni rečeno, da najboljše avtomobile delajo najboljši proizvajalci. Ali imamo to dokazano? Ali je res, da najslabše izdelke delajo najslabši proizvajalci? O tem imam resne pomisleke. Trend je, da najboljši proizvajalci zasledujejo, kako bi naredili čim cenejši izdelek z največ dobička; v tem primeru bi držala hipoteza, da je na dolgi rok nižja cena v korelaciji s slabo kakovostjo izdelka. Fokus je potrebno usmeriti na koristnost, ta pa je v korelaciji z izdelkom.

V kolikor kupec naroči cenitev pri cenilcu ali ocenjevalcu, ni pretirane razlike v ceni. Sodni cenilci lahko na javnih dražbah licitirajo še nižje cene.

V Sloveniji je na področju ocenjevanja vrednosti ogromno popoldanskega zaslužkarstva. Zelo me moti, da uslužbenci iz državnih firm in državnih podjetij ocenjujejo za trg. Tega še nismo prečistili, menim da bo preteklo še kar nekaj časa, da se bo to uredilo.