

STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Na podlagi 12. in 19. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 11/01), 19. člena statuta Slovenskega inštituta za revizijo (Uradni list RS, št. 70/01) in 8. člena Hierarhije standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 47/04) je strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo na svoji 71. seji dne 30. 9. 2005 sprejel

POJASNILO 6

OCENJEVANJE VREDNOSTI STVARNEGA PREMOŽENJA DRŽAVE IN OBČIN

Pri ocenjevanju vrednosti stvarnega premoženja države in občin mora pooblaščen ocenjevalec vrednosti (odslej ocenjevalec) upoštevati Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03; odslej Uredba) in mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, Seventh Edition, 2005; odslej MSOV).

Po Uredbi in MSOV mora ocenjevalec v poročilu o ocenjevanju vrednosti, pripravljenem v skladu z MSOV, opredeliti ključne sestavine projekta za ocenitev vrednosti stvarnega premoženja države in občin takole:

- namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti premoženja za pridobitev izhodiščne cene po 33. členu Uredbe;
- izbrana vrsta vrednosti in njena definicija: ocenjena vrednost, definirana kot vrednost, ki je izhodiščna cena pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba;
- načini ocenjevanja vrednosti: nabavnovrednostni način, na donosu zasnovan način in način primerljivih prodaj;
- sklepna ugotovitev ocenjene vrednosti, ki temelji na:
 - povprečju vrednosti, dobljenih po posameznih metodah, kadar ocenjujemo nepremičnine, ali
 - vrednosti, dobljeni po metodi, ki izkazuje najugodnejše izhodišče za državo, kadar ocenjujemo premičnine;
- predpostavke in omejevalne okoliščine: ocenjevalec mora v poročilu o ocenjevanju vrednosti razkriti vse predpostavke, ki jih je upošteval pri ocenjevanju vrednosti, ter vse omejevalne okoliščine, ki so mu onemogočale uporabo vseh z Uredbo predpisanih metod ocenjevanja vrednosti.

Če naročnik povprašuje po valoriziranju stvarnega premoženja na podlagi četrtega odstavka 35. člena Uredbe, mora ocenjevalec glede datuma ocenjevanja vrednosti ravnati v skladu z MSOV.

Obrazložitev

Pri ocenjevanju vrednosti premoženja države in občin mora ocenjevalec spoštovati določila Hierarhije. V skladu s Hierarhijo mora ocenjevalec pri ocenjevanju vrednosti premoženja države in občin upoštevati tako Uredbo, ki je predpis, izdan na podlagi zakona, ki ureja ocenjevanje vrednosti, opredeljen v točki 1. c) 14. člena Hierarhije, kot tudi MSOV.

Namen ocenjevanja vrednosti premoženja države in občin je opredeljen v 33. členu Uredbe, ki določa:

»S cenitvijo ugotovljena vrednost premoženja predstavlja izhodiščno ceno pri nadaljnji izvedbi izbrane metode razpolaganja.«

Glede ocenjevanja vrednosti premoženja države in občin je v 35. členu Uredbe določeno:

»Vrednost nepremičnin se ugotovi po metodah, ki jih uporabljajo cenilci nepremičnin - stroškovna, dohodkovna in primerjalna metoda, pri tem pa se upoštevajo tudi določbe pravilnika o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Uradni list SRS, št. 8/87 in 16/87, odslej: Pravilnik). Izhodiščno ceno nepremičnine predstavlja povprečje vseh metod.

Vrednost premoženja se ugotovi z uporabo običajnih cenitvenih metod cenilcev, med katerimi se izbere tisti rezultat, ki izkazuje najugodnejše izhodišče za državo.«

Ocenjevalec torej pri ocenjevanju vrednosti premoženja države in občin v skladu s 35. členom Uredbe uporablja vse tri načine ocenjevanja vrednosti, kot jih opredeljujejo MSOV, in sicer:

- nabavnovrednostni način, ki po vsebini ustreza stroškovni metodi,
- na donosu zasnovan način, ki po vsebini ustreza dohodkovni metodi, in
- način primerljivih prodaj, ki po vsebini ustreza primerjalni metodi.

Ocenjevalec ne upošteva določil Pravilnika, saj je le-ta na podlagi 40. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03) in 197. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) prenehal veljati.

V Uredbi ni posebej določena vrsta vrednosti, ki jo mora ocenjevalec upoštevati, je pa določeno, da mora izhodiščna cena temeljiti na povprečju vrednosti, dobljenih po vseh metodah. V tem določilu se Uredba odmika od določil MSOV glede tržne vrednosti, zato je lahko izid ocenjevanja le vrednost, ki ni tržna. Ocenjevalec pri tem upošteva vrsto vrednosti, ki je opredeljena v točki 3.5. MSOV 2, kot ocenjena, odmerjena ali obdavčljiva vrednost. Definira jo kot »vrednost, ki temelji na opredelitvah, ki jih vsebujejo merodajni zakoni, povezani z oceno vrednosti, odmero in/ali obdavčenjem premoženja. Čeprav nekatere sodne oblasti lahko navajajo tržno vrednost kot ocenjevalno podlago, pa lahko metode, uporabljene za oceno vrednosti, dajejo rezultate, ki se razlikujejo od tržne vrednosti, kakor je opredeljeno v MSOV 1. Ocenjene, odmerjene ali obdavčljive vrednosti ne moremo pojmovati tako, kot da bi bila enaka tržni vrednosti, opredeljeni v MSOV 1, razen če je izrecno drugače navedeno«.

Ocenjevalec mora sklep o ocenjeni vrednosti za nepremičnine sprejeti na podlagi povprečne vrednosti, upoštevajoč izide vseh uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti, za premoženje pa tako, da upošteva izid tistega uporabljenega načina ocenjevanja vrednosti, ki izkazuje najugodnejše izhodišče za državo.

Ocenjevalec pripravi poročilo o ocenjevanju vrednosti v skladu z MSOV. Pri tem je posebej pomembno, da zagotovi popolno razlago in razkritje ocenjene vrednosti, razkritje podatkov, ki so podlaga za ocenjevanje vrednosti, in razkritje obsega posebnih predpostavk in/ali omejitev (če obstajajo), ki jih je upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Dopustno je, da ocenjevalec zaradi pomanjkljivih podatkov ne uporabi vseh z Uredbo predpisanih metod, vendar mora razloge za to ustrezno razkriti med omejevalnimi okoliščinami. Ocenjevalec mora upoštevati predvsem tale določila MSOV 2 o razkritjih:

- točka 7.1. »Za ocenjevanja vrednosti na netržnih podlagah je v skladu s kodeksom vedenja nujno potrebno, da se o namenu in nameravani uporabi ocenitve vrednosti jasno poroča in da je popolno razkritje opravljeno na osnovi ocene vrednosti, njene prikladnosti in njenih omejitev.«
- točka 7.2. »Vsako poročilo o ocenitvi vrednosti, ki je pripravljeno na podlagi, ki ni tržna vrednost, mora vsebovati izjavo o možnih in omejitvenih pogojih ali podobnem razkritju. Kljub

temu določilu ocenjevalec vrednosti ne bo smel uporabiti izjave o možnih in omejitvenih pogojih, da bi utemeljil nerazumen odklon od teh standardov.«

- točka 7.3. »Pri izvajanju ocenjevanja vrednosti na podlagi, ki ni tržna vrednost, ocenjevalec vrednosti ne bo pripravil predpostavk, ki niso nerazumne glede na dejstva, ki bi jih bilo mogoče potrditi na veljavni datum ocenjevanja vrednosti. V vseh poročilih morajo biti razkrite vse predpostavke.«

Četrty odstavek 35. člena Uredbe določa:

»Po poteku roka iz prejšnjega odstavka tega člena se cenitev stvarnega premoženja lahko valorizira skladno z določbo 4. člena pravilnika iz prvega odstavka tega člena, če na nepremičnini oziroma v zvezi z njo ni prišlo do bistvenih sprememb, ki vplivajo oziroma bi lahko vplivale na njeno vrednost. V primeru bistvenih sprememb se naroči nova cenitev.«

Ker pri valoriziranju ni mogoče uporabiti četrtega odstavka 35. člena Uredbe, saj določa, da se stvarno premoženje lahko valorizira skladno z določilom 4. člena Pravilnika, ki pa je prenehal veljati, mora ocenjevalec pri ocenjevanju vrednosti premoženja upoštevati datum ocenjevanja vrednosti, kot določajo MSOV.

Dr. Ivan Turk l.r.

Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

Številka 3/05

Ljubljana, 30. septembra 2005