

SLOVENSKI POSLOVNOFINANČNI STANDARDI

2025



SiR

Slovenski
INŠTITUT
za revizijo

Slovenski poslovnofinančni standard

09

**Ocenjevanje
vrednosti
nepremičnin
za zavarovano
posojanje na
podlagi preudarno
konservativnih
meril ocenjevanja
vrednosti**



SI^R

Slovenski
INŠTITUT
za revizijo

Na podlagi prvega odstavka 16. člena v povezavi s 1. točko drugega odstavka 9. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18, 115/21 in 85/24) je Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo na 298. seji dne 28. 1. 2025 sprejel

SLOVENSKI POSLOVNOFINANČNI STANDARD 9

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin za zavarovano posojanje na podlagi preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti

1. Uvod

- 1.1. Basel III je mednarodno dogovorjen niz ukrepov, ki jih je razvil Baselski odbor za bančni nadzor kot odziv na finančno krizo 2007–09. Ukrepi so namenjeni krepitvi regulacije, nadzora in upravljanja tveganj bank. Eden od teh ukrepov je uveljavitev preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti pri ocenjevanju za zavarovano posojanje.
- 1.2. Evropska unija je ta ukrep Basla III prenesla v pravo EU-ja z zadnjo revizijo Uredbe o kapitalskih zahtevah (*Capital Requirements Regulation*) 575/2013, ki je bila izvedena z Uredbo (EU) 2024/1623 (v nadaljnjem besedilu: CRR). Uredba CRR je neposredno uporabna v vseh državah članicah brez nacionalne zakonodaje o prenosu in ima kot vsa zakonodaja EU-ja prednost pred nacionalno. Banke morajo zagotoviti, da njihova ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje ta merila upoštevajo pod nadzorom evropskih in nacionalnih bančnih nadzornih organov.

2. Določbe uredbe CRR

- 2.1. V členu 4 (74a) uredbe CRR je določeno: »vrednost nepremičnine pomeni vrednost stanovanjske nepremičnine ali poslovne nepremičnine, določeno v skladu s členom 229(1)«.
- 2.2. V členu 229 CRR-ja – *Načela vrednotenja za primerno zavarovanje s premoženjem razen zavarovanja s finančnim premoženjem* je zapisano:

»1. Vrednotenje nepremičnin izpolnjuje vse naslednje zahteve:

- (a) vrednost oceni neodvisni cenilec, ki ima potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje za izvedbo vrednotenja, in sicer neodvisno od postopka institucije za pridobitev hipoteke, obdelavo kreditov in odločanje o kreditu;
- (b) vrednost se oceni na podlagi preudarno konservativnih meril vrednotenja, ki izpolnjujejo vse naslednje zahteve:
 - (i) vrednost ne vključuje pričakovanj o zvišanju cen;
 - (ii) vrednost se prilagodi tako, da se upošteva možnost, da bi bila trenutna tržna cena znatno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna v času trajanja kredita;
- (c) vrednost se pregledno in jasno dokumentira;
- (d) vrednost ni višja od tržne vrednosti nepremičnine, če je takšno tržno vrednost mogoče določiti;
- (e) kadar se nepremičnina prevrednoti, njena vrednost ne presega povprečne vrednosti, izmerjene zanjo ali za primerljivo nepremičnino v zadnjih šestih letih za stanovanjsko nepremičnino ali zadnjih osmih letih za poslovno nepremičnino, ali vrednosti ob odobritvi kredita, kar od tega je višje.«

3. Podlage, načini in metode ocenjevanja vrednosti

- 3.1. CRR v členu 229, točka 1 (b), določa zahteve, ki jih mora izpolnjevati ocenjevanje vrednosti po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja. Te zahteve je treba vključiti v uporabo vseh določb Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki jih je izdal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (v nadaljnjem besedilu: MSOV), povezanih s podlagami, načini in metodami ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja:

MSOV 102 – *Podlage vrednosti* (dodatek A90–A120):

- a) najgospodarnejša uporaba,
- b) trenutna uporaba / obstoječa uporaba,
- c) redna likvidacija in
- d) prisilna prodaja;

MSOV 103 – *Načini ocenjevanja vrednosti*:

- a) tržna vrednost;
- b) tržna najemnina;
- c) pravična vrednost;
- d) vrednost za naložbenika;
- e) sinergijska vrednost in
- f) likvidacijska vrednost;

MSOV 103 – *Načini ocenjevanja vrednosti* (dodatek A10–A30 – metode ocenjevanja vrednosti):

- a) način tržnih primerjav;
- b) na donosu zasnovani način;
- c) nabavnovrednostni način;

ter MSOV 410 – *Nepremičnine za gradnjo*:

- a) način tržnih primerjav;
- b) na donosu zasnovani način;
- c) nabavnovrednostni način; metoda preostale vrednosti.
- d) Razmerja med tržnimi vrednostmi in vrednostmi, ocenjenimi po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti

- 3.2. Ocenjevanje po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti na določen datum ocenjevanja vrednosti pod nobenim pogojem ne zagotavlja, da tržna vrednost v času trajanja zavarovanega posojila ali katerem koli drugem obdobju v prihodnosti ne bo padla pod preudarno konservativno ocenjeno vrednost sredstva. Nobeno ocenjevanje vrednosti ali katera koli druga ocena ne more dati tega jamstva. Zahtevo CRR-ja, da se pri ocenjevanju vrednosti po preudarno konservativnih kriterijih prilagodi tako, da se »upošteva možnost, da bi bila trenutna tržna cena znatno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna v času trajanja posojila«, je treba razlagati na način, da ustrezno upošteva to možnost.

4. Zahteve SPS-ja 9

4.1. *Opredelitev pojma ocenjevalca in uporaba AVM-jev*

4.1.1. V pododstavku (a) prvega odstavka člena 229 CRR-ja so določene zahteve, ki jih mora izpolnjevati ocenjevalec vrednosti, da se ocena vrednosti lahko uporabi za zavarovano posojanje. Oceno vrednosti za zavarovano posojanje v skladu z merili preudarnega konservativnega ocenjevanja vrednosti lahko izvaja zgolj pooblaščen ocenjevalec vrednosti s potrebnimi kvalifikacijami, veščinami in izkušnjami za izvajanje ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje.

4.1.2. Ocena vrednosti ne sme biti zgolj samodejni izračun, izveden z avtomatiziranim modelom ocenjevanja vrednosti (AVM). Ta zahteva ne izključuje možnosti uporabe AVM-ja kot orodja za pomoč pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti s potrebnimi kvalifikacijami, veščinami in izkušnjami za izvajanje ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja. Pri uporabi AVM-jev kot orodja za pomoč morajo pooblaščen ocenjevalci vrednosti delovati z dolžno skrbnostjo strokovnjaka in upoštevati določila MSOV-jev ter ustrezno razkriti, če od njih odstopajo. Za ocene vrednosti, pri katerih so bili za orodje uporabljeni AVM-ji, pooblaščen ocenjevalci nosijo polno strokovno in materialno odgovornost. Pooblaščen ocenjevalci vrednosti so uporabo AVM-jev dolžni razkriti v poročilu. Noben model brez strokovne presoje ocenjevalca vrednosti, npr. avtomatizirani model ocenjevanja vrednosti (AVM), ne more izvajati ocenjevanja vrednosti, ki je skladno z MSOV-ji.

4.2. *Potrebne kvalifikacije ocenjevalca in zahteva po neodvisnosti*

4.2.1. Izpolnjevanje pogoja potrebnih kvalifikacij predstavlja zahtevo, da ima ocenjevalec veljavno dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti po Zakonu o revidiranju (Uradni list RS, št 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18, 115/21 in 85/24; v nadaljnjem besedilu: ZRev-2).

4.3. V 229. členu CRR-ja se zahteva, da sta tako ocenjevalec kot postopek ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje neodvisna od postopkov pridobivanja zavarovanega kredita in odločanja o kreditu. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti, ki opravlja ocenjevanje vrednosti nepremičnine za zavarovano posojanje, ne sme biti vključen ali imeti kakršnega koli interesa za izid postopka odločanja o kreditu. Vsak ocenjevalec, ki je vključen v postopek odločanja o kreditu, ne izpolnjuje zahteve po neodvisnosti in mora biti izločen iz postopka ocenjevanja vrednosti, katerega ocena vrednosti bo uporabljena za zavarovano posojanje.

4.3. *Ogled predmeta ocenjevanja vrednosti po merilih preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti*

4.3.1. Pri ocenjevanju po preudarnih konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti je obvezen predhodni ogled ocenjevanega sredstva. Vsaj prvi ogled predmeta ocenjevanja vrednosti mora biti osebni. V poročilu o oceni po preudarnih konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti mora ocenjevalec razkriti, kdaj in kako je opravil ogled predmeta ocenjevanja vrednosti.

4.4. *Načini in metode ocenjevanja ter modeli ocenjevanja vrednosti po merilih preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti*

4.4.1. V 229. členu CRR-ja, odstavek (1), se v alinejah (a), (b) in (d) vrednost premoženja jasno loči od tržne vrednosti premoženja, opredeljene v odstavku (d). Čeprav to nista enaka pojma, se metodologija ocenjevanja vrednosti, opredeljena v MSOV-jih, lahko uporabi za oceno obeh vrst vrednosti.

4.4.2. V 229. členu CRR-ja, odstavek (1), alineja (b), se zahteva uporaba preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti, pri čemer ocena vrednosti **ne sme vključevati pričakovanj o zvišanju cene ocenjevanega premoženja**. Ta izključitev se nanaša na cene, ki so pridobljene na trgu nepremičnin, ustreznem za predmet ocenjevanja vrednosti, ali na napovedi na dan ocenjevanja vrednosti za ta trg, vendar so te cene lahko višje od tistih, ki jih podpirajo tržna dokazila neposredno pred datumom ocenjevanja vrednosti. Ocena pa ne sme odražati nobenega pričakovanja o zvišanju prodajnih cen v prihodnosti. To ne izključuje možnosti, da v primerjalnem pristopu ocenjevanja vrednosti pooblaščen ocenjevalec vrednosti upošteva naraščajoče

cene, ob predpostavki, da je bil pričakovani porast cen zaznan in ustrezno dokumentiran že v obdobju med datumi zabeleženih prodajnih transakcij primerljivih nepremičnin in datumom ocenjevanja vrednosti. Tovrstnih naraščajočih trendov se po datumu ocenjevanja vrednosti ne sme upoštevati.

- 4.4.3. Pri na donosu zasnovanem načinu ocenjevanja vrednosti so prodajne cene nepremičnin, ki ustvarjajo ali so sposobne ustvarjati dohodek ali donos, zelo odvisne od ravni tega dohodka in zahtevane donosnosti, pri čemer slednja odraža naložbeno tveganje. Projicirano povečanje dohodka se praviloma odraža v višji ocenjeni vrednosti ocenjevanega premoženja. Podoben učinek ima zmanjšanje tveganja (in s tem zahtevane donosnosti) pri vzdržni ravni dohodka. Spremembi teh dveh dejavnikov se lahko medsebojno izničita (v celoti ali delno), lahko pa multiplikativno učinkujeta na ocenjeno vrednost. Primer: pri naraščajočih dohodkih in zmanjšanem tveganju (in s tem zahtevani stopnji donosnosti oz. meri kapitalizacije) lahko pričakujemo višje ocenjene vrednosti in višje transakcijske cene na trgu. Pri uporabi na donosu zasnovanih načinov ocenjevanja vrednosti morajo ocenjevalci upoštevati celoten vpliv vseh predpostavk ocenjevanja vrednosti, da bi lahko ocenili, ali te predpostavke implicitno vključujejo pričakovano zvišanje prodajnih cen ocenjevanega nepremičnine v prihodnosti, ki presega s tržnimi dokazili utemeljena pričakovanja neposredno pred datumom ocenjevanja vrednosti.
- 4.4.4. Ocenjevanje vrednosti po na donosu zasnovanem načinu praviloma odraža tržna pričakovanja, povezana s prihodnjo rastjo dohodkov oz. donosov iz premoženja (najemnin), vendar obstaja pogoj, da pri preudarnem konservativnem ocenjevanju vrednosti ocene vrednosti ne smejo vključevati predpostavk, ki bi bile bolj optimistične od predpostavk, ki izhajajo iz tržnih dokazil na datum ocenjevanja vrednosti. Če ocenjevalec vrednosti to argumentirano in dokumentirano dokaže, velja, da njegova ocena vrednosti izpolnjuje pogoj, podan v točki 4.4.2, ki pravi, da ocena vrednosti ne sme vključevati pričakovanj o zvišanju cen ocenjevanega premoženja.
- 4.4.5. Pri uporabi metode kapitalizacije ocenjevalec predpostavlja raven dohodka, ki je enaka ravni, značilni za nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti. To ne pomeni, da bo ta raven ostala nespremenjena celotno načrtovano časovno obdobje, ampak predpostavlja, da je tveganje, da bo se raven dohodka v prihodnosti zvišala ali znižala, že vključeno v samo mero kapitalizacije (zahtevano donosnost). Pri določanju vrednosti nepremičnine morajo pooblaščenec ocenjevalci vrednosti zagotoviti, da je ocenjena mera kapitalizacije argumentirano in dokumentirano podprta z dokazili in ne vključuje ocenjevalčevega preveč optimističnega pričakovanja glede bodoče rasti tržnih cen, ki bi presejala pričakovanja tržnih udeležencev na datum ocenjevanja vrednosti.
- 4.4.6. Pri uporabi modela diskontiranega denarnega toka (DCF) se ne glede na to, ali ocenjevalec uporabi metodo implicitnega ali eksplicitnega denarnega toka, pričakovanja tržnih udeležencev glede pričakovane rasti najemnin (donosov) v načrtovanem obdobju praviloma odražajo v ocenjeni vrednosti.
- 4.4.7. Kadar ocenjevalec uporablja metodo implicitnega denarnega toka, mora uporabljena mera kapitalizacije vključevati vsa tveganja, ki jih na datum ocenjevanja vrednosti zaznavajo tržni udeleženci.
- 4.4.8. Pri uporabi metode eksplicitnega denarnega toka je pričakovana prihodnja rast najemnin (donosov) izkazana in zajeta v sami projekciji denarnega toka. Pri tem mora pooblaščenec ocenjevalec vrednosti zagotoviti, da ne prihaja do podvajanja tovrstnega pričakovanja v rasti denarnega toka in oceni zahtevane stopnje donosa. Uporabljene napovedi denarnega toka, diskontne stopnje in preostanka vrednosti morajo biti argumentirano in dokumentirano podprte s prevladujočimi tržnimi dokazili in ne smejo vključevati ocenjevalčevega preveč optimističnega pričakovanja glede bodoče rasti tržnih cen, ki bi presejala pričakovanja tržnih udeležencev na datum ocenjevanja vrednosti.

4.5. *Indeksacija najemnin in donosov*

4.5.1. Pri na donosu zasnovanem načinu ocenjevanja vrednosti mora biti ocenjevalec še posebej pozoren na morebitno pogodbeno določeno indeksacijo najemnin ali drugega dohodka, ki ga ustvarja nepremičnina, saj je to dejavnik, ki lahko pomembno vpliva na višino ocenjene vrednosti. Ker je indeksacija najemnin element individualnega pravnega statusa nepremičnine, jo je treba izključiti iz ocene oz. jo ustrezno uskladiti na način, kot je naveden v nadaljevanju. Kadar obstajajo zadostni tržni dokazi, da je vključevanje indeksacije primerno in potrebno, se ocenjevalec lahko odloči za indeksacijo. Pri tem mora izbrati nižjo od dveh možnosti:

- a) uporabi lahko ciljno višino inflacije, ki jo določi ustrezna centralna banka;
- b) uporabi pogodbeno določeno indeksacijo, če je nižja od ciljne inflacijske stopnje, ki jo je določila ustrezna centralna banka.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti mora obravnavo indeksiranih najemnin ustrezno utemeljiti in dokumentirati s tržnimi dokazili.

4.5.2. Morebitno indeksacijo najemnin ob koncu obdobja najema je treba izključiti iz ocene vrednosti, še posebno kadar bi imela taka indeksacija za posledico implicitno vključitev predpostavke rasti cene nepremičnine v prihodnosti, na način, ki ni skladen z določilom, zapisanim v točki 4.4.2 (ta pravi, da ocena vrednosti ne sme vključevati pričakovanj o zvišanju cen ocenjevanega premoženja).

4.6. *Dobiček razvijalca pri uporabi metode preostale vrednosti*

4.6.1. V zvezi z ocenjevanjem vrednosti nepremičnine za gradnjo obstajajo trije glavni načini in ena glavna metoda ocenjevanja vrednosti. To je metoda preostale vrednosti. Metoda preostale vrednosti se tako imenuje zato, ker nakazuje znesek po odbitku vseh znanih ali predvidenih stroškov, potrebnih za dokončanje gradnje, od predvidene vrednosti projekta, potem ko je projekt dokončan in so bila upoštevana vsa tveganja, povezana z dokončanjem projekta. Ta znesek se imenuje preostala vrednost. Pri metodi preostale vrednosti velja opozoriti, da mora dobiček razvijalca, upoštevan v oceni vrednosti, odražati raven tveganja dokončanja ocenjevanega gradbenega projekta. Del tveganja tovrstnega projekta je povezan s tveganjem znižanja vrednosti projekta ob njegovem dokončanju ali s tveganjem povečanja stroškov razvoja in dokončanja projekta, ki je možno v obdobju med datumom ocenjevanja vrednosti in datumom dejanskega dokončanja projekta. Primer tovrstnega tveganja so npr. prodajne cene stanovanj, ki lahko med datumom ocenjevanja vrednosti in datumom dokončanja vrednosti projekta na lokalnem trgu pomembno zanihajo. Če na datum ocenjevanja vrednosti obstaja utemeljeno in dokumentirano pričakovanje, da bodo prodajne cene stanovanj v prihodnosti višje, kar bo posledično pomenilo višjo vrednost dokončanega projekta, lahko tržni udeleženci na datum ocenjevanja vrednosti kljub temu sprejemajo raven dobička razvijalca, ki je nižji, kot bi bil ob morebitnem zvišanju cen stanovanj v prihodnosti. V tovrstnih situacijah mora pooblaščen ocenjevalec, da bi izključil pričakovanje o zvišanju cen, opredeljeno v točki 4.4.2, ustrezno utemeljiti in dokumentirati v oceno vrednosti vključeno zvišanje ravni dobička razvijalca, ki presega raven, ki jo na datum ocenjevanja vrednosti priznavajo tržni udeleženci.

4.7. *Potrebne prilagoditve, kadar obstaja možnost, da je trenutna tržna cena predmeta ocenjevanja znatno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna med trajanjem kredita*

4.7.1. Ocenjevalec vrednosti je zavezan, da poleg vrednosti, ocenjene na podlagi upoštevanja meril preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti, vedno oceni tudi tržno vrednost ocenjevanega predmeta ocenjevanja vrednosti. V poročilu o oceni vrednosti po preudarnih konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti mora ocenjevalec nedvoumno razkriti obe ocenjeni vrednosti.

4.7.2. Za pooblaščenega ocenjevalca vrednosti je pomembno, da prepozna situacijo, ki je opredeljena z besedno zvezo »znatno višja«. Če je tovrstna situacija prepoznana in tega tveganja

ni možno argumentirano in dokumentirano izključiti, je zahtevana prilagoditev obvezna. To bo v večini primerov težko. Izraza **znatno** ni možno opredeliti kot vnaprej določen natančen odstotek odstopanja. Vsakokrat ga je treba individualno opredeliti glede na specifične tržne okoliščine, vrsto ocenjevane nepremičnine in glede na njeno lokacijo. Vsaka prilagoditev mora biti ustrezno strokovno utemeljena in dokumentirana. Hkrati mora temeljiti na poznavanju lokalnega trga in na razpoložljivih tržnih podatkih. V 229. členu CRR-ja, odstavek 1, točka (b), pododstavek ii), se ocenjevalcu ne nalaga, da za izvajanje tega določila izvede ločeno oceno vrednosti, ampak, če je tržna cena predmeta ocenjevanja znatno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna med trajanjem kredita, zahteva prilagoditev ocenjene vrednosti z aritmetično matematičnimi metodami. Pri tem je treba upoštevati, da mora ocenjevalec vrednosti prilagoditev izvesti na vrednost, ki je ocenjena v skladu s pododstavkom (i) v istem členu, če je taka vrednost nižja od tržne.

- 4.7.3. Za analizo, ali je merilu preudarnega konservativnega ocenjevanja vrednosti po pododstavku (ii) 229. člena CRR-ja ustrezno zadoščeno, mora kreditna institucija ocenjevalca vrednosti obvestiti o dolžini obdobja kredita, ki bo zavarovan z ocenjevanim premoženjem. Opozoriti je treba, da se v večini primerov, ko se obdobje kredita podaljšuje, povečuje tudi tveganje sprememb vrednosti nepremičnine skozi čas, zato je t. i. vzdržna vrednost nepremičnine pri dolgoročnejših kreditih lahko nižja.
- 4.7.4. Pri ocenjevanju vrednosti po načinu tržnih primerjav lahko ocena tveganja, da je trenutna tržna vrednost nepremičnine bistveno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna v življenjski dobi kredita, temelji na analizi trga v kontekstu njegove cikličnosti. Če je tržna vrednost nepremičnine ocenjena, ko je trg na vrhuncu tržnega cikla, obstaja verjetnost, da je ocenjena vrednost bistveno višja od vrednosti, ki jo je mogoče pričakovati in bo vzdržna med trajanjem kredita. Če je tržna vrednost ocenjena, ko je trg na dnu tržnega cikla, pa je tako tveganje majhno.
- 4.7.5. Poleg analize, kje v ciklu je relevantni nepremičninski trg na datum, ko se izvaja ocena vrednosti nepremičnine, je treba pri oceni tveganja, da je trenutna tržna vrednost nepremičnine bistveno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna v življenjski dobi kredita, upoštevati še vse druge pomembne in znane dejavnike.
- 4.7.6. Med te dejavnike med drugim spada morebitna presežna ponudba istovrstnih nepremičnin na relevantnem trgu, ki lahko povzroči znižanje cen in s tem znižanje tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine v prihodnosti. Drugi dejavniki tveganja, da je trenutna tržna vrednost nepremičnine bistveno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna v življenjski dobi kredita, so lahko na primer: vpliv regulatornih zahtev glede energijske učinkovitosti nepremičnine, če obstaja obveza prenove nepremičnine na višjo raven energijske učinkovitosti do določenega datuma, ki bi lahko povzročila nesorazmerno visoke stroške energetske sanacije ocenjevane nepremičnine, ki bi lahko vplivali na njeno tržno vrednost. Podobno velja za trend upadanja populacije prebivalstva, opaženega na danem lokalnem nepremičninskem trgu. To upadanje, če je po naravi neozdravljivo, lahko povzroči šibkejšo povpraševanje po primerljivih nepremičninah in s tem vpliva na znižanje vrednosti ocenjevane nepremičnine v prihodnosti. Podobno velja za negativne dejavnike, ki so posledica spreminjanja okolice nepremičnine, kot je npr. gradnja obremenjujočega industrijskega obrata v bližini ocenjevane nepremičnine, kar lahko zmanjša njeno privlačnost in s tem zniža njeno tržno vrednost v prihodnosti. Katalog tovrstnih dejavnikov tveganja, ki jih je treba upoštevati pri izvajanju ocenjevanja vrednosti po merilih preudarnega konservativnega ocenjevanja vrednosti, je odprt in se lahko pomembno razlikuje glede na dani lokalni nepremičninski trg ali glede na vrsto ocenjevane nepremičnine. Ključno pri tem je, da ocenjevalec razume delovanje lokalnega trga in ga za izvedbo ocenjevanja vrednosti po merilih preudarnega konservativnega ocenjevanja vrednosti ustrezno analizira. Analizo omenjenih dejavnikov tveganja lahko ocenjevalec izvede sam, vendar pa je za razumno treba šteti tudi uporabo zanesljivih študij kredibilnih ustanov, specializiranih za tovrstne tržne analize.

5. Razkritja odstopanj od MSOV-jev

- 5.1. UREDBA (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA predstavlja posebno zakonsko oblastveno zahtevo. Če posebne zakonske, regulativne ali druge oblastvene zahteve niso popolnoma skladne z MSOV-ji, morajo pooblaščenec ocenjevalci vrednosti ravnati po določbah razdelka 40 Okvira MSOV-jev, ki opredeljuje odstopanja. V razdelku 40.04 je zapisano: *»Če so zakonske, statutarne, regulativne in/ali druge veljavne zahteve, primerne za namen in pravno ureditev ocenjevanja vrednosti, v nasprotju z MSOV-ji, jih je treba razvrstiti po pomembnosti, pojasniti, dokumentirati in o njih poročati, da zagotovimo skladnost z MSOV-ji.«* V razdelku 40.05 pa: *»Če obstajajo zakonske, statutarne in regulativne ali druge veljavne zahteve, ki bistveno vplivajo na vrsto opravljenih postopkov, uporabljenih vhodnih podatkov in predpostavk ter/ali vrednost/i, mora ocenjevalec vrednosti razkriti tudi posebne zakonske, regulativne ali druge veljavne zahteve in bistvene načine, kako se razlikujejo od zahtev MSOV-jev (na primer opredelitev, da ustrezna pravna ureditev zahteva uporabo samo načina tržnih primerjav v okoliščinah, kjer bi MSOV-ji nakazovali, da je treba upoštevati na donosu zasnovani način).«*
- 5.2. Čeprav pooblaščenec ocenjevalci pri ocenjevanju vrednosti z upoštevanjem preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje morda ne morejo popolnoma slediti vsem zahtevam MSOV-jev, lahko torej še vedno navedejo, da njihovo ocenjevanje vrednosti sledi MSOV-jem. Vendar morajo v tem primeru izrecno navesti naravo odstopanj, ki so nastala zaradi zahtev CRR-ja, in pojasniti, zakaj so bila ta odstopanja potrebna.
- 5.3. Razdelek 40.02: *»/.../ če obstajajo zakonske, statutarne in regulativne ali druge veljavne zahteve, ki bistveno vplivajo na vrsto opravljenih postopkov, uporabljenih vhodnih podatkov in predpostavk ter/ali vrednost/i, mora ocenjevalec vrednosti razkriti tudi posebne zakonske, regulativne ali druge veljavne zahteve in bistvene načine, kako se razlikujejo od zahtev MSOV-jev (na primer opredelitev, da ustrezna pravna ureditev zahteva uporabo samo načina tržnih primerjav v okoliščinah, kjer bi MSOV-ji nakazovali, da je treba upoštevati na donosu zasnovani način).«* To pomeni, da morajo ocenjevalci vrednosti posebej opozoriti na odstopanja od MSOV-jev, ki pomembno vplivajo na naravo opravljenih postopkov, vhodnih podatkov in uporabljenih predpostavk ter na sklepe ocenjevanja vrednosti, ki so nastali zaradi upoštevanja zahtev CRR-ja.
- 5.3.1. Kadar oblastvene zahteve niso skladne z nekaterimi določili MSOV-jev, se priporoča, da pooblaščenec ocenjevalci vrednosti upoštevajo naslednje korake.
- 5.3.1.1. Jasno navedejo, da je izračun narejen skladno z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA. Pooblaščenec ocenjevalci vrednosti morajo v poročilu med predpostavkami jasno navesti:
- »Izračun ocene vrednosti je narejen v skladu z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA in vključuje merila preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja.«*
- Tako je zagotovljeno, da je uporabniku poročila jasno, da je bil izračun narejen po posebnih zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtevah, ki se lahko razlikujejo od nekaterih zahtev v MSOV-jih.
- 5.3.1.2. V poročilu o oceni vrednosti pooblaščenec ocenjevalci vrednosti ločeno navedejo opravljene postopke, vhodne podatke in uporabljene predpostavke, ki so bili pri oceni vrednosti izvedeni na podlagi zahtev UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA ter niso v celoti usklajeni z zahtevami MSOV-jev.
- 5.3.1.3. Razkritja odstopanj. Pooblaščenec ocenjevalci vrednosti nepremičnin so v poročilu dolžni razkriti vsa druga odstopanja od MSOV-jev, ki pomembno vplivajo na oceno vrednosti zaradi upoštevanja zahtev UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA.

6. Poročanje

6.1. V poročilu o oceni vrednosti, izvedeni v skladu s preudarno konservativnimi merili ocenjevanja vrednosti, mora pri opredelitvi namena ocenjevanja vrednosti pooblaščen ocenjevalec vrednosti jasno navesti, da je ocenjena vrednost izvedena skladno z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA, na naslednji način:

»Namen ocenjevanja vrednosti je ocena vrednosti za namen zavarovanega posojanja. Ocena je izvedena v skladu z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA ter vključuje merila preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja.«

6.2. V poročilu o oceni vrednosti, izvedeni v skladu s preudarno konservativnimi merili ocenjevanja vrednosti, mora ocenjevalec vrednosti priložiti izjavo, ki poleg razkritij, ki jih zahtevajo MSOV-ji in Slovenski poslovnofinančni standardi (SPS), zajema najmanj naslednja dodatna razkritja in izjave:

- niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu nismo povezani s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita;
- na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditojemalčeva sposobnost odplačevanja posojil/a;
- pooblaščen ocenjevalec vrednosti (ime in priimek) izjavljam, da nisem bil vključen v postopek odločanja o zavarovanem posojilu in nimam kakršnega koli interesa za izid postopka odločanja o posojilu, pri katerem bo v zavarovanje dan predmet ocenjevanja vrednosti.
- Opcija 1 – kadar ocenjevalec ni uporabil AVM-ja: Izjavljam, da ocena vrednosti ni bila izvedena z avtomatiziranim modelom za ocenjevanje vrednosti (AVM).
- Opcija 2 – kadar je ocenjevalec uporabil AVM: Izjavljam, da sem pri ocenjevanju vrednosti kot orodje za pomoč uporabljal model/e (ime uporabljenega AVM-ja/-jev). Pri tem sem deloval z dolžno skrbnostjo strokovnjaka in upošteval določila MSOV-jev. Kljub uporabi AVM-ja/-jev kot orodja za pomoč prevzemam polno strokovno in materialno odgovornost za izvedeno oceno vrednosti za zavarovano posojanje po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti.

6.3. Pri sklepu o ocenjeni vrednosti mora ocenjevalec vrednosti poleg razkrite ocenjene tržne vrednosti predmeta ocenjevanja vrednosti jasno zapisati še najmanj naslednje:

»Ocenjena vrednost (navesti predmet ocenjevanja) za zavarovano posojanje z upoštevanjem meril preudarnega konservativnega ocenjevanja vrednosti je bila na dan ocenjevanja vrednosti XX. YY. XXXX enaka:

X EUR.«

Tako je zagotovljeno, da je uporabniku poročila jasno, da je bil izračun ocene vrednosti po preudarno konservativnih merilih narejen po posebnih zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtevah, ki se lahko razlikujejo od nekaterih zahtev v MSOV-jih.

6.4. Poročilo o oceni vrednosti, narejeno skladno z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA, mora biti pripravljeno v skladu z določbami MSOV-jev in SPS-ja 2.

6.5. Poročilo o oceni vrednosti za oceno vrednosti z upoštevanjem preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti skladno z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA mora vsebovati tudi primerne navedbe zadev, obravnavanih v obsegu dela, skladno z zahtevami iz točke 5.3.1.

6.6. Poročilo o oceni vrednosti mora po potrebi vsebovati razkritja, ali je bila ocena vrednosti izvedena na podlagi opazovanih cen ali nedavnih tržnih poslov. Nekateri načini zahtevajo tudi informacije o občutljivosti ocene na spremembe pomembnih vhodnih podatkov.

- 6.7. Kadar je učinek katere koli uporabljene predpostavke na vrednost pomemben, je treba učinek take predpostavke jasno razkriti v poročilu.
- 6.8. Vsa morebitna odstopanja od določil MSOV-jev ali SPS-jev morajo biti v poročilu ustrezno utemeljena in dokumentirana. Pooblaščenec ocenjevalci vrednosti morajo v poročilu o oceni vrednosti dosledno zagotoviti preverljivost podatkov in postopkov ter njihovo ponovljivost.

7. Datum sprejetja in začetka uporabe

Ta standard je sprejel Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo in začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

*Številka: 4/2025
Ljubljana, 28. 1. 2025*

Mag. Saša Jerman
*predsednica Strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo*