

Zahteve SID banke glede cenitvenega poročila

Cenitveno poročilo mora:

- biti skladno z veljavnimi mednarodnimi standardi za ocenjevanje vrednosti, kot so:
 - Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (angl. International Valuation Standards Committee - IVSC),
 - Evropski standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Evropska skupina združenj cenilcev (angl. The European Group of Valuers' Associations - TEGOVA) ali
 - standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih sprejema Kraljevi inštitut pooblaščenih ocenjevalcev (angl. Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS),
 -
- biti skladno s hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ki jo določa Slovenski inštitut za revizijo, pri čemer je še posebej potrebno upoštevati SPS 9 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin za zavarovano posojanje na podlagi preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti,
- biti izdelano in podpisano s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti (v nadaljevanju: ocenjevalec), ki:
 - ima potrebne kvalifikacije, znanje in izkušnje za izvajanje ocenjevanja vrednosti predmeta ocenjevanja,
 - je vpisan v register pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti na spletni strani Slovenskega inštituta za revizijo,
 - najmanj 3 leta razpolaga z dovoljenjem za opravljanje ocenjevalca vrednosti (upoštevata se datum izdaje dovoljenja, naveden v registru SIR),
 - v registru nima vpisanih sankcij,
 - razpolaga z veljavno licenco v času izvajanja ocene vrednosti,
 - ni uvrščen na črno listo SID banke¹ in
 - je neodvisen od postopka institucije za pridobitev hipoteke, obdelavo kreditov in odločanja o kreditu,
- upoštevati namen ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje,
- imeti za podlago ocenjevanja vrednosti tržno vrednost in likvidacijsko vrednost (po premisi – prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja),
- biti ob predložitvi popolne vloge za financiranje mlajše od šestih mesecev (upoštevata se datum ocene vrednosti),
- biti napisano v slovenskem jeziku, izjemoma v angleškem jeziku, če se predmet ocenjevanja nahaja izven Republike Slovenije.

V primeru, da se predmet ocenjevanja nahaja v tujini, je lahko cenitveno poročilo izdelano s strani neodvisnega in usposobljenega ocenjevalca, ki ima veljavno dovoljenje za ocenjevanje vrednosti, pridobljeno s strani mednarodno priznanih organizacij (npr. RICS, Tegova, ASA,...).

Ocenjevalec mora poleg tržne vrednosti nepremičnine oceniti tudi preudarno vrednost oz. vrednost na podlagi upoštevanja meril preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti, v skladu s SPS 9.

¹ Za pridobitev informacij o cenilcih, uvrščenih na črno listo, se obrnite na SID banko.

V kolikor ocenjevalcu s strani kreditojemalca oz. SID Banke d.d. ni izrecno podana dolžina obdobja kredita, le ta v postopku ocenjevanja vrednosti na podlagi meril preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti, predpostavi 10 letno dolžino obdobja kredita.

Ocenjevalec mora opraviti celovit ogled nepremičnin (terenski ogled zunanosti in notranosti nepremičnine) in premičnin, ki so predmet ocenjevanja. Med datumom ogleda in datumom ocene vrednosti ne sme miniti več kot tri mesece.

Cenitveno poročilo za posamezen predmet ocenjevanja vrednosti lahko isti ocenjevalec izdela največ dvakrat zapored.

Dodatne zahteve glede cenitvenega poročila (ocenjevanje nepremičnin):

- cenitveno poročilo mora vsebovati vrednosti po posameznih predmetih (ID oznakah nepremičnine), razen če gre za povezano celoto, kjer je(so) hipoteka(e) v zemljiški knjigi vknjižena(e) z istim vrstnim redom in istimi predhodnimi obremenitvami. V primeru nepremičnin, ki sicer predstavljajo povezano celoto, vendar se nahajajo v različnih statističnih regijah Slovenije, mora cenitveno poročilo vsebovati vrednosti glede na posamezno statistično regijo, kjer leži nepremičnina, in ID oznako nepremičnine. Povezana celota pomeni, da je poslovni/proizvodni/stanovanjski objekt zgrajen na več ID oznakah nepremičnine. Cenitveno poročilo mora vsebovati izključno nepremičnine, ki so predmet zastavitve,
- poslovne nepremičnine morajo biti ocenjene vsaj z na donosu zasnovanim načinom,
- nepremičnine, ki ustvarjajo denarne tokove iz poslovanja (npr. hoteli,...), morajo biti ocenjene z na donosu zasnovanim načinom oziroma z metodo diskontiranja denarnih tokov,
- stanovanjske nepremičnine, nepozidana stavbna zemljišča, kmetijska ter gozdna zemljišča morajo biti ocenjeni vsaj z načinom tržnih primerjav,
- specialne nepremičnine se izjemoma lahko ocenijo z nabavno vrednostnim načinom, kjer mora biti ocena vrednosti preverjena še z načinom tržnih primerjav ali z na donosu zasnovanim načinom,
- v primeru nepremičnine v gradnji mora ocenjevalec, poleg tržne vrednosti na dan ocenjevanja, oceniti tudi tržno vrednost ob dokončanju (posebna predpostavka dokončanosti objekta),
- ocenjevalec mora preveriti obstoj gradbenih in uporabnih dovoljenj in jih predložiti k cenitvenemu poročilu,
- ocenjevalec mora preveriti kako je urejen fizični in pravni dostop do nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja,
- cenitveno poročilo mora vsebovati vse priloge na katere se ocenjevalec sklicuje v cenitvenem poročilu (npr. gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, lokacijska informacija za gradnjo, ...),
- cenitveno poročilo mora upoštevati ESG oz. okoljske dejavnike za katere obstajajo javne evidence (energetska učinkovitost, poplave, plazovi, divji požari,...),
- priložen mora biti izpolnjen in s strani ocenjevalca podpisan standardiziran obrazec Povzetek poročila o oceni vrednosti nepremičnine za namen zavarovanega posojanja, ki je objavljen na spletnih straneh Slovenskega inštituta za revizijo in Združenja bank Slovenije,

- če je za nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja, izdelana energetska izkaznica, mora biti le-ta priložena k cenitvenemu poročilu.

Ocenjevalec mora imeti na dan ocene vrednosti veljavno polico za zavarovanje poklicne odgovornosti.

Zahteve SID banke d.d. veljajo za vsa cenitvena poročila z datumom ocenjevanja od 14.03.2025 naprej.