

Na podlagi 88. in 16. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08; odslej ZRev-2) ter v skladu s soglasjem Agencije za javni nadzor nad revidiranjem št. 10.00-4/2014 z dne 27. 2. 2014 je Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo (odslej Inštitut) na svoji seji dne 6. 3. 2014 sprejel

NAVODILO 1

OCENJEVANJE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA ZAVAROVANO POSOJANJE TER SESTAVA, VSEBINA IN OBLIKA POROČILA O OCENI VREDNOSTI

I. UVOD

1. člen

(Vsebina)

Strokovni svet Inštituta je sprejel Navodilo 1, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni vrednosti (odslej Navodilo 1). Navodilo 1 določa enotno obliko in sestavne dele poročila o oceni tržne vrednosti za zavarovano posojanje, izdelanega na obrazcu, pri čemer velja, da morajo biti pri tovrstnem ocenjevanju vrednosti upoštevana veljavna pravila stroke, razvrščena v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

II. SESTAVA, VSEBINA IN OBLIKA POROČILA O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA ZAVAROVANO POSOJANJE

2. člen

(Poročanje)

(1) Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje, pripravljeno v skladu s tem navodilom (odslej poročilo), predstavlja izjemo od siceršnje oblike poročila, pripravljenega v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti.

(2) Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje mora ocenjevalec vrednosti praviloma oceniti *tržno vrednost* nepremičnine in poročati o *tržni vrednosti* nepremičnine.

(3) V redkih primerih, ko je upravičen odmik od tržne vrednosti, mora biti odmik jasno in nedvoumno poudarjen in obrazložen v poročilu skupaj z identifikacijo in opredelitvijo uporabljene podlage ter z obrazložitvijo vzrokov za odmik. V takih primerih mora ocenjevalec vrednosti v poročilu nedvoumno poročati tudi o razlikah med tržno vrednostjo pravic na nepremičninah in drugo ocenjeno vrednostjo.

3. člen

(Sestavitev poročila)

(1) Ocenjevalec vrednosti sestavi poročilo na enotnem obrazcu iz Priloge 1 k Navodilu 1. Enotni obrazec poročila je pripravljen za poročanje o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje za tipične nepremičnine, in sicer:

- Priloga 1/1 – objekt (kadar je predmet ocenjevanja tržne vrednosti posamezni objekt s pripadajočim zemljiščem, npr. stanovanjska hiša ali poslovni objekt).
- Priloga 1/2 – del objekta (kadar je predmet ocenjevanja tržne vrednosti posamezni del, npr. stanovanje ali poslovni prostor).
- Priloga 1/3 – zemljišče (kadar je predmet ocenjevanja tržne vrednosti zemljišče na različnih stopnjah razvoja).

Za netipične nepremičnine (npr. specialno premoženje ali posest, povezano s trgovanjem, ali hirajoča sredstva) ali večje sestavljene komplekse nepremičnin mora biti poročilo sestavljeno v skladu pravili stroke, razvrščenimi v Hierarhiji pravil stroke.

(2) Enotni obrazec poročila mora biti izpolnjen na podlagi navodil iz Priloge 2 tega navodila.

(3) Seznam podatkovnih baz, ki jih ocenjevalec vrednosti mora uporabljati pri svojem delu, je razviden iz Priloge 3 tega navodila.

(4) Pri ocenjevanju vrednosti za zavarovanje posojil bank in drugih finančnih inštitucij mora ocenjevalec vrednosti proučiti, razumeti in upoštevati tudi vsakokrat veljavne predpise Banke Slovenije, ki se navezujejo na tovrstno ocenjevanje vrednosti.

4. člen

(Arhiviranje)

Vsako pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti skupaj s celotno delovno datoteko in arhivom, vezanim na projektno nalogo, mora ocenjevalec hraniti najmanj šest let po dokončanju naloge.

III. DATUM UVELJAVITVE, SPREMEMBE IN TOLMAČENJE NAVODILA 1

5. člen

(Spremembe in dopolnitve Prilog)

(1) Strokovni svet Inštituta po potrebi sprejme spremembe in dopolnitve prilog tega navodila, ki začnejo veljati z dnem objave na spletnih straneh Inštituta.

6. člen

(Pojasnila)

Za pojasnila in tolmačenje posameznih določil tega navodila je pristojen Strokovni svet Inštituta.

7. člen

(Uveljavitev)

Navodilo 1 začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu in se uporablja pri vsakem ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje.

Z dnem uveljavitve Navodila 1 preneha veljati Navodilo 1, sprejeto 23. aprila 2012.

Dr. Samo Javornik,
predsednik Strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

Številka: 3/2014
Ljubljana, 6. 3. 2014