



**SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO**

Dunajska 106, Ljubljana

tel.: +386 1 568 55 54

faks: +386 1 568 63 32

<http://www.si-revizija.si/>

Na podlagi prvega odstavka 16. člena v povezavi s 1. točko drugega odstavka 9. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) ter na podlagi soglasja Agencije za javni nadzor nad revidiranjem št. 10.00-28/2013 z dne 10. 12. 2013 je strokovni svet na seji dne 12. 12. 2013 sprejel

SLOVENSKI POSLOVNOFINANČNI STANDARD 2

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah

UVOD

Standard določa postopke in načela, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju vrednosti, pri delu na drugih področjih, povezanih z ocenjevanjem vrednosti, pri izdelavi analiz in oblikovanju mnenj ter pri načinu predstavitve analiz in mnenj naročniku in uporabnikom (v nadaljevanju uporabniki). V skladu z določili tega standarda je bistveno, da pooblaščen ocenjevalec (v nadaljevanju ocenjevalec) izdela ustrezne analize in nato svoja mnenja uporabnikom sporoči tako, da so nepristranska, smiselna in nezavajajoča.

Ocenjevalci morajo pri svojem delu dosledno spoštovati ta standard. Na ta način ohranjajo najvišjo možno stopnjo strokovnosti izvajanja storitev in zaupanja javnosti v poklic pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Tudi uporabniki storitev morajo od ocenjevalcev zahtevati, da je njihovo delo opravljeno v skladu z veljavnimi standardi in ostalimi pravili, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

DOLOČILA ZA STROKOVNO IZVAJANJE OCENJEVANJA

Ocenjevalec pri svojem delu upošteva naslednja določila za strokovno izvajanje ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

1. Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah mora ocenjevalec poznati, razumeti in pravilno uporabiti tiste načine oziroma metode ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za strokovno neoporečno ocenitev vrednosti pravic na nepremičninah.
2. Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah mora ocenjevalec:
 - a) z naročnikom ocenjevanja nedvoumno določiti obseg dela, in sicer v pogodbi ali usklajenem naročilu za izvedbo storitve;
 - b) skrbno in brez napake opraviti svoje delo ter tem upoštevati vse sestavine, ki pomembno vplivajo na oceno vrednosti. Morebitna drugačna mnenja ali stališča naročnika, ki jih je pooblaščen ocenjevalec vrednosti presodil kot strokovno neutemeljena, se ne štejejo za napako;

- c) izdelati oceno vrednosti odgovorno in skrbno;
- d) izdelati oceno vrednosti neodvisno od kakršnihkoli interesov kogarkoli;
- e) dobiti naročnikovo zagotovilo, da mu bo omogočil vpogled na vsa tista področja, ki pomembno vplivajo na vrednost pravic na nepremičninah;
- f) ustrezno spoznati nepremičnino, upoštevati pravice na nepremičnini, opredeliti namen ocenjevanja vrednosti in način uporabe ocene vrednosti;
- g) pri zbiranju podatkov upoštevati primeren obseg teh podatkov in določiti datum, na katerega velja ocena vrednosti;
- h) proučiti splošne in specifične finančne in gospodarske razmere, stanje v panogi, vpliv makro in mikro lokacije ter ostale dejavnike, ki lahko pomembno vplivajo na ocenjeno vrednost;
- i) določiti podlago vrednosti, ki jo ocenjuje;
- j) določiti vrednost v denarni obliki;
- k) proučiti in upoštevati vse omejitve, ki se nanašajo na nepremičnino: pravice drugih do uporabe, prepovedi uporabe, dana jamstva v obliki nepremičnine, najemne pogodbe, predpise ali druge podobne omejitve;
- l) opredeliti nepremičnine (nepremičnine in premičnine je treba jasno razdeliti; po potrebi mora opredelitev uskladiti z ocenjevalcem vrednosti premičnin);
- m) proučiti, kako vplivajo na uporabo in vrednost pravic na nepremičnini veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, spremembe v soseski, ki se že izvajajo, ipd.;
- n) upoštevati, da je treba oceniti vrednost zemljišča, kot če bi bilo prazno in na voljo za to, da z razvojem postane kar najuporabnejše, vrednost vseh izboljšav (objektov) pa mora oceniti na podlagi njihovega dejanskega prispevka k vrednosti zemljišča;
- o) zbrati, preveriti, analizirati in uskladiti podatke, ki bodo zagotavljali ustrezno in pravilno uporabo izbranega načina ocenjevanja vrednosti;
- p) izvesti analizo najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča in obstoječe pozidave, če ocenjuje tržno vrednost. Kadar to ni smiselno, mora ocenjevalec svojo odločitev vsebinsko utemeljiti;
- q) izbrati metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti, ki ustrezajo podlagi vrednosti in namenu ocenjevanja;
- r) upoštevati in analizirati kakršenkoli vpliv na vrednost, ki ga ima združevanje različnih delov nepremičnine na vrednost celote, in se izogibati ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti;
- s) oceniti vrednost nepremičnin v gradnji šele po proučitvi:
 - načrtov, posebnih zahtev oziroma druge dokumentacije;
 - zagotovil o verjetnosti dokončanja in najverjetnejšem datumu dokončanja;
 - jasnih in primernih zagotovil glede stroškov razvoja, predvidenih zaslužkov, stopenj izkoriščenosti, predvidene konkurence podobnih nepremičnin, ko bo projekt dokončan, ter podobnih dejavnikov, ki lahko pomembno vplivajo na oceno vrednosti;
 - analize in upoštevanja preteklih prodaj, obstoja morebitnih opcij, prodajnih pogodb, terminskih pogodb ali navedb ponudbenih vrednosti, ki lahko pomembno vplivajo na oceno vrednosti;
- t) vedno preveriti, ali je nepremičnina zgrajena skladno s predpisi s področja urejanja prostora in v skladu z gradbeno zakonodajo.

Hkrati mora ocenjevalec:

- u) v poročilu razkriti ključne elemente ocenjevanja za potrebe primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti poročil o ocenjevanju vrednosti, med katere spadajo tudi razkritja vseh predpostavk, posebnih predpostavk, pomembnih negotovosti, ki neposredno vplivajo na postopek ocenjevanja vrednosti in samo oceno vrednosti;
 - v) samostojno odločati o izbiri načinov ocenjevanja vrednosti. Odločitve sprejema na podlagi izbrane podlage ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah, namena ocenjevanja vrednosti, značilnosti ocenjevane pravice na nepremičninah ter na podlagi razpoložljivosti podatkov in informacij;
 - w) v okviru izvajanja ocenjevanja vrednosti preveriti verodostojnost in zanesljivost informacij drugih (med drugim naročnika), na katerih temelji njegova poročana ocenjena vrednost, ter navesti obseg preverjanja verodostojnosti in zanesljivosti teh informacij.
3. Kadar narava projekta ocenjevanja omogoča in dopušča, ocenjevalec praviloma zbere in analizira tudi podatke, ki se nanašajo na prodaje primerljivih nepremičnin na podobnih makro in mikro lokacijah in v podobnih dejavnostih, vključujoč cene in prodajne pogoje s podatki o fizičnem stanju, preostali dobi uporabnosti, funkcionalnosti in ekonomski uporabnosti nepremičnin (če kaj od tega obstaja). Ocenjevalec mora hkrati ustrezno utemeljiti, zakaj in v kolikšni meri so sredstva primerljiva z ocenjevanim predmetom ocene vrednosti.

POROČANJE IZSLEDKOV OCENJEVANJA VREDNOSTI

4. Pri poročanju o oceni vrednosti pravic na nepremičninah mora ocenjevalec prikazati vse analize, mnenja in sklepe tako, da niso zavajajoči. Pri tem mora s skrbnostjo dobrega strokovnjaka upoštevati sestavine poročila o oceni vrednosti, ki jih določa Pojasnilo 1 tega standarda, ki se nanaša na poročanje o oceni vrednosti pravic na nepremičninah. Če poročilo ocenjevalca vsebinsko pomembno odstopa od določb Pojasnila 1, ki predstavljajo opis dobre prakse, mora ocenjevalec vrednosti to odstopanje utemeljiti, v nasprotnem primeru velja to odstopanje za kršitev tega standarda.
5. Vsako pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah mora:
- a) nedvoumno opredeliti in opisati nepremičnino oz. pravico na nepremičnini, katere vrednost se ocenjuje;
 - b) vsebovati dovolj informacij, da omogoči uporabnikom poročila pravilno razumevanje vsebine;
 - c) biti izdelano tako, da omogoča sledljivost in ponovljivost izračunov;
 - d) nedvoumno in točno opisati kakršnekoli predpostavke in posebne predpostavke, ki neposredno vplivajo na oceno vrednosti;
 - e) imeti navedene naročnike in uporabnike poročila;
 - f) vsebovati opis obsega postopka ocenjevanja vrednosti;
 - g) predstaviti namen ocenjevanja vrednosti in povod zanj;
 - h) vsebovati identifikacijo in opis nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje;
 - i) vsebovati podlago vrednosti z navedbo vira opredelitve;
 - j) vsebovati datum ogleda nepremičnine, datum ocenitve vrednosti in datum priprave poročila;
 - k) vsebovati opis obsega in postopka zbiranja, preverjanja in sporočanja podatkov;
 - l) zajemati opredelitev ocenjevalca o negotovostih, povezanih z oceno vrednosti, če je to potrebno in smiselno;

- m) vsebovati nedvoumen in točen opis predpostavk in posebnih predpostavk, ki vplivajo na analize, mnenja in sklepe;
- n) vsebovati prikaz vseh obravnavanih podatkov in informacij ter uporabljenih postopkov ocenjevanja vrednosti ter utemeljitev analiz, mnenj in sklepov;
- o) vsebovati analizo najgospodarnejše uporabe nepremičnine, kadar je to smiselno. Kadar analiza najgospodarnejše uporabe nepremičnine ni smiselna, mora biti v poročilu tovrstna odločitev ocenjevalca vsebinsko pojasnjena;
- p) vsebovati utemeljitev izključitve uporabe kateregakoli običajnega načina oziroma metode ocenjevanja vrednosti;
- q) vsebovati natančno pojasnilo morebitnih odmikov od določila 1 tega standarda;
- r) vsebovati izjavo, ki jo je (so jo) podpisal(i) ocenjevalec (ocenjevalci), v skladu določili tega standarda;
- s) vsebovati povzetek poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnine;
- t) vsebovati naročnikovo izjavo o točnosti danih podatkov in informacij v skladu z določili tega standarda, oziroma med posebnimi predpostavkami navesti razlog, zakaj izjava v poročilu ni vsebovana;
- u) nedvoumno in točno navesti in opisati omejitve uporabe, razširjanja ali objave ocene vrednosti. Omejitve se ne morejo nanašati na izvajanje pregledov poročila o oceni vrednosti v skladu z določili SPS in ostalimi pravili Hierarhije, ki urejajo področje pregledov;
- v) zagotoviti, da nobena izmed pomembnih informacij, ki so ključnega pomena za razumevanje postopka ocenjevanja vrednosti oz. končne ocene vrednosti, ni izpuščena ali prikrita;
- w) natančno razložiti vzroke in posledice morebitnih odmikov od določil tega standarda.

PODPISOVANJE POROČILA O OCENI VREDNOSTI

6. Ocenjevalec, ki podpiše poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, sprejema vso odgovornost za njegovo vsebino.
7. Ocenjevalec mora podpisati pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti na strani, na kateri so navedene sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti.
8. Ocenjevalec mora podpisati izjavo, ki je opredeljena v 1. odstavku, tako da pod izjavo s tiskanimi črkami napiše: POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN, doda svoje ime in priimek ter se lastnoročno podpiše. Izjava je sestavni del poročila.
9. K pisnemu poročilu o ocenjevanju vrednosti mora pooblaščen ocenjevalec vrednosti priložiti kopijo dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, ki mu ga je izdal Slovenski inštitut za revizijo.

IZJAVA OCENJEVALCA

10. Vsako pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah mora vsebovati podpisano izjavo s tole vsebino:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam(o), da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (navesti je treba predmet tega poročila);
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;

- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje (naše) osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam(o) sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam(o) navedenih osebnih interesov ter nisem (nismo) pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- sem (nisem) sam oziroma z mano povezane osebe (navesti, katere) v zadnjih treh letih opravljal storitve (navesti, katere) ali transakcije (navesti, katere) s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo (našo) storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem (nisem) osebno pregledal predmet(a) ocenjevanja (če podpiše poročilo več oseb, mora izjava jasno opredeliti, katere osebe so opravile pregled);
- mi (nam) pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči (v nasprotnem primeru je treba imenovati vse osebe, ki so dajale pomembno strokovno pomoč);
- so moje (naše) analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

ARHIVIRANJE PODATKOV

11. 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.

DATUM SPREJETJA IN ZAČETKA UPORABE

Ta standard je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo 12. 12. 2013 in se uporablja naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Z dnem uveljavitve tega standarda preneha veljati Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin z dne 1. januarja 1998 in vsa pojasnila k temu standardu.

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

Številka: 10/2013
Ljubljana, 12. 12. 2013