



OPOMNIK

Za izvedbo
postopkov pregleda
poročil o oceni
vrednosti za potrebe
postopka revidiranja

OCENA VREDNOSTI
NEPREMIČN ZA POTREBE
RAČUNOVODSKEGA
POROČANJA

OPOZORILO

Pregled poročila o oceni vrednosti ne predstavlja postopka nadzora nad delom pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Opomnik je zgolj pripomoček (vodnik), ki pooblaščenega revizorja opozarja na vsebine, na katere mora biti z revizijskega vidika pozoren pri pregledu poročil o oceni vrednosti. Pooblaščen revizor na podlagi pregleda ne presoja, ali je poročilo o oceni vrednosti skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ker to ni v njegovi pristojnosti. Če vsebina poročila ni dovolj jasna, se poročila ne zavrne kot neustreznega, ampak se išče dodatne informacije, primarno pri ocenjevalcu, ki je cenitev opravil.

Kontrolni seznam za pregledovanje poročil	Datum ocene vrednosti:	
Poslovno leto	Datum priprave poročila:	
Naročnik revidiranja računovodskih izkazov:	Pregled opravil:	
	Oceno izdelal:	
	Datum pregleda	

Zap. Š.	Obvezno	Vsebina	Stran v poročilu	Opomba revizorja (presoja skladnosti navedb z revizorjevim poznavanjem dejanskega stanja)	Potrebne dodatne preveritve (DA/NE)
	2	3	4	5	5
		OSNOVNI PARAMETRI			
1	DA	Naslov s predmetom ocenitve in podlago vrednosti			
2	DA	Povzetek poročila (spremno pismo)			
3	DA	Vsebina poročila (poročilo in priloge)			
4	DA	Naročnik ocenjevanja vrednosti in drugi uporabniki ocenjevanja vrednosti			
5	DA	Predmet in pravice, ki so ocenjevane <ul style="list-style-type: none"> - Naslov, enolična identifikacija - Pravno stanje - Kratek opis nepremičnine 			
6	DA	Jasna in nedvoumna opredelitev namena ocenjevanja vrednosti			
7	DA	Ustrezna opredelitev podlage vrednosti			
8	DA	Definicija podlage vrednosti			
9	DA	Datum ocenjevanja vrednosti			
10	DA	Datum ogleda			
11	DA	Datum poročila			
12	DA	Izvajalec, strokovni naziv, odločba			
13	DA	Potrditev skladnosti s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti in MSOV			

14	DA	Izbrani načini in metode ocenjevanja vrednosti in utemeljitev			
15	DA	Opis obsega storitev in raziskav			
16	DA	Ugotovljene posebnosti in priporočila naročniku			
17	DA	Viri pomembnih informacij, dokumentacija in uporabljena literatura			
18	DA	Ali je ocenjevalec nedvoumno opredelil namen ocenjevanja za računovodsko poročanje?			
19	DA	Ali ocena vrednosti temelji na uporabi standarda MSOV 300?			
20	DA	V okviru katerega računovodskega standarda je bila izdelana ocena vrednosti (MRS 36, MRS 39/MSRP 9, ipd...)?			
21	DA	Ali je v poročilu navedba posebnega računovodskega namena za katerega se zahteva ocenjevanje (npr. preizkus slabitve, izhodiščno merjenje, nabavna vrednost poslovne združitve, ipd.)			
		OCENJEVANJE			
22	DA	<i>Detajlni podatki iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra</i>			
23	DA	<i>Prikaz analize okolja in dejavnikov, ki vplivajo na vrednost</i>			
24	DA	<i>Analiza nepremičninskega trga v širšem in ožjem okolju</i>			
25	DA	<i>Analiza soseske v kateri se nahaja nepremičnina</i>			
26	DA	<i>Podrobnejši opis izboljšav, površine, karakteristične fotografije</i>			
27	DA	<i>Analiza najgospodarnejše rabe:</i>			

		- <i>kot da je prazno zemljišče</i> - <i>trenutne pozidave</i>			
28	DA	Metodologija ocenjevanja vrednosti (načini ime metode, razlaga temeljnih načel posameznih načinov)			
29	DA	<u>Način tržnih primerjav (NTP):</u> (če je uporabljen)			
30	DA	- opredelitev razlogov za izbor			
31	DA	- kriteriji za izbor primerljivih nepremičnin			
32	DA	- prilagoditve neposrednih primerjav			
33	DA	- kriteriji za določitev množiteljev			
34	DA	- virji primerljivih nepremičnin			
35	DA	- virji za množitelje			
36	DA	Preverba matematične pravilnosti izračuna ocene vrednosti načina tržnih primerjav			
37	DA	<u>Na donosu zasnovan način (NDZN):</u> (če je uporabljen)			
38	DA	- opredelitev izbrane metode			
39	DA	- opredelitev izbora vrste donosa			
40	DA	- mera kapitalizacije			
41	DA	- kriteriji za določitev množiteljev			
42	DA	- virji za stanoviti dobiček.			
43	DA	- virji za mero kapitalizacije			
44	DA	Preverba matematične pravilnosti izračuna ocene vrednosti na donosu zasnovanega načina			
45	DA	<u>Nabavnovrednostni način (NVN):</u> (če je uporabljen)			
46	DA	- opredelitev razlogov za izbor			
47	DA	- ocena vrednosti zemljišča			
48	DA	- nadomestitveni ali repr. stroški			
49	DA	- poslabšanja in zastaranja			

50	DA	- <i>ocena vrednosti ostalih elementov</i>			
51	DA	- <i>virji za oceno vrednosti zemljišča</i>			
52	DA	- <i>virji za nadomestitvene ali reprodukcijske stroške</i>			
53	DA	- <i>virji za izračun izrabe in zastaranj</i>			
54	DA	<i>Preverba matematične pravilnosti izračuna ocene vrednosti nabavno vrednostnega načina</i>			
55	DA	<u><i>Uporaba drugih načinov, metod:</i></u> <i>(če so uporabljeni)</i> <i>Predstavitev in sistematična obdelava</i>			
56	DA	<i>Preverba matematične pravilnosti izračuna ocene vrednosti po drugem načinu, metodi</i>			
57	DA	<i>Sklepne ugotovitve:</i> - <i>pojasniti razloge velikih razlik med načini</i> - <i>utemeljiti prednostni izbor ali utež</i>			
		DRUGE SESTAVINE			
58	DA	<i>Poročilo vključuje podpisano Izjavo pooblaščenega ocenjevalca</i>			
59	DA	<i>Poročilo vključuje podpis pooblaščenega ocenjevalca</i>			
60	DA	<i>Poročilo vključuje predpostavke in omejitvene pogoje</i>			