

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. .... z dne xx.xx.xxxx je strokovni svet na seji dne xx.xx.xxxx sprejel

## **SLOVENSKI POSLOVNO FINANČNI STANDARD 7**

### **PREGLED POROČIL OCENJEVALCEV VREDNOSTI**

#### **UVOD**

1. Ta standard se nanaša na pregled poročil o oceni vrednosti (odslej pregled) ter smiselno tudi na vse ostale vrste poročil ocenjevalcev vrednosti izdelanih na osnovi in v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (odslej MSOV) ter ostalimi pravili razvrščenimi v Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (odslej Hierarhija).
2. MSOV urejajo področje pregleda poročil, ki se izvaja na trgu po naročilu strank. Ta standard predstavlja podrobnejšo opredelitev določil iz MSOV, ki so povezana s pregledovanjem poročil.
3. Izvajanje pregledov ne pomeni nadzora nad delom pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti v skladu z zakonom, ki ureja nadzor nad pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti.
4. Poročilo o pregledu ne more biti predmet pregleda. Pregledovalec je tudi v primeru, da naročnik želi pridobiti dodaten pregled, zavezan k izvajanju pregleda osnovnega poročila, ki je bil predmet predhodnih pregledov.
5. Predmet pregleda je praviloma celotno poročilo o oceni vrednosti. Pregledi samo delov poročil o oceni vrednosti, zaradi povezanosti in celovitosti celotnega procesa ocenjevanja vrednosti, niso priporočljivi. V primeru, da pregledovalec pregleduje zgolj del poročila o oceni vrednosti, mora biti področje oz. predmet pregleda v pogodbi o izvajanju storitve izrecno in nedvoumno opredeljeno. Pri izvajanju pregleda dela poročila, mora pregledovalec zagotoviti, da pregled posameznega dela poročila ni izvzet iz konteksta celotnega postopka ocene vrednosti oz. iz celovite ocene vrednosti.
6. Pregled po tem standardu se šteje za ocenjevanje vrednosti v skladu z zakonom, ki ureja revidiranje in je kot takšno lahko predmet nadzora.
7. Pregledovalec mora v skladu s pravilnikom, ki ureja redno poročanje pooblaščenega ocenjevalca vrednosti o opravljenih pregledih redno letno poročati Slovenskemu inštitutu za revizijo.

8. Ugotovitve pregledov, ki bodo napisane v žaljivem ali zaničevalnem tonu ali bodo posegale v strokovno integriteto in dobro ime ocenjevalcev vrednosti, predstavljajo kršitev Kodeksa etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (odslej Kodeks).

## **POGOJI ZA IZVEDBO PREGLEDOV**

9. Preglede lahko izvaja le pooblaščen ocenjevalec vrednosti, ki izpolnjuje naslednje pogoje (odslej pregledovalec):
  - a. da je imetnik dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti vsaj 6 let,
  - b. da mu ni bil izrečen pravnomočen opomin ali pogojno odvzeto dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti.
10. Pri pregledu poročil mora pregledovalec poznati, razumeti in pravilno uporabiti pravila stroke, ki so potrebna za strokovno, verodostojno in etično neoporečno izvedbo pregleda ocene vrednosti.

## **IZVAJANJE PREGLEDA**

11. Pri pregledu mora pregledovalec upoštevati:
  - a) kodeks etike;
  - b) ostala pravila stroke razvrščena v Hierarhijo;
  - c) dobro prakso ocenjevanja vrednosti, ki mora temeljiti na prepričljivih in preverljivih strokovnih argumentih.
12. Pregled lahko zahteva od pregledovalca, da poda mnenje o višini in ustreznosti ocenjene vrednosti.
13. V kolikor pregled vključuje tudi mnenje o višini in ustreznosti ocenjene vrednosti ocenjene v pregledovanem poročilu, mora pregledovalec, v skladu z vsemi pravili stroke razvrščenimi v Hierarhijo, obvezno izdelati novo oceno vrednosti. Nova ocena mora biti izdelana za isti predmet ocenjevanja, na isti datum ocenjevanja ter za isti namen ocenjevanja vrednosti.
14. Obseg dela in način izvajanja pregleda ter ostalih medsebojnih obveznosti med naročnikom in pregledovalcem se opredeli v pisni pogodbi.
15. Priporočljivo je, da v pogodbi o izvajanju storitev, pregledovalec od naročnika dobi zagotovilo, da ne obstajajo omejitve uporabe poročila, ki je predmet pregleda.
16. Opredelitev obsega dela mora zajemati:
  - a) Identifikacijo in status pregledovalca.
  - b) Identifikacijo naročnika in drugih nameravanih uporabnikov pregleda.
  - c) Identifikacijo poročila, ki je predmet pregleda.

- d) Namen ocenjevanja, ki izhaja iz pregledanega poročila.
- e) Datum ocenjevanja.
- f) Obseg pregleda, v okviru katerega mora biti nedvoumno opredeljeno ali bo v okviru pregleda pregledovalec izvedel tudi novo ocenjevanje vrednosti.
- g) Omejitve uporabe, distribuiranja ali publiciranja.
- h) Zagotovilo, da bo pregled izveden v skladu s tem standardom in določili pravil stroke razvrščenimi v Hierarhijo.

17. Pri pregledu poročil mora pregledovalec:

- a) Opraviti svoje delo vestno, skrbno in brez napak ter pri svojem delu upoštevati vse sestavine, ki pomembno vplivajo na pregled.
- b) Svoja morebitna drugačna mnenja ali zaključke ustrezno utemeljiti in dokazovati z analizami ali izračuni, ki temeljijo na podatkovnih bazah in analizah iz zunanjih virov, ki so po svoji kakovosti in strokovni verodostojnosti vsaj enakovredne podatkovnim bazam in analizam, na katerih je svoja mnenja, sklepe in oceno temeljil ocenjevalec vrednosti.
- c) Morebitna drugačna mnenja ali stališča naročnika, ki jih pregledovalec presodi kot strokovno neutemeljena, se ne štejejo za napako.
- d) Izdelati pregled neodvisno.
- e) Se zavedati, razumeti in pravilno uporabiti načine, metode in tehnike, ki so potrebne za izvedbo verodostojnega pregleda.
- f) Glede na namen ocenjevanja vrednosti, uporabljeno podlago vrednosti in nameravano uporabo pregledanega poročila proučiti in se opredeliti predvsem o:
  - zadostnosti in primernosti vhodnih podatkov;
  - primernosti prilagoditev teh podatkov;
  - primernosti in nedvoumnosti predpostavk in posebnih predpostavk;
  - primernosti obsega raziskav in primerjalnih analiz;
  - primernosti načinov, metod in tehnik, ki jih je uporabil ocenjevalec, v poročilu, ki je predmet pregleda;
  - tem ali so analize, mnenja in sklepi v pregledovanem poročilu, ustrezni in preudarni oz. ali podajajo razloge za nestrinjanje;
  - obsegu in primernosti poročanja ocenjevalca, ki izhaja iz zahtevnosti projekta ocenjevanja in kompleksnosti predmeta ocenjevanja;
  - drugih elementih poročila.

## POROČANJE O REZULTATIH PREGLEDA

18. Pri poročanju o rezultatih pregleda mora pregledovalec sporočiti vse analize, mnenja in sklepe na način, ki ni zavajajoč.
19. Po opravljenem pregledu mora ocenjevalec izdati pisno Mnenje o poročilu (z navedbo poročila, ki je predmet pregleda).
20. Mnenje mora vsebovati najmanj naslednje sestavine:
  - a) Identifikacijo pregledovalca.
  - b) Identifikacijo naročnika in predvidenih uporabnikov pregleda.
  - c) Zagotovilo, da je pregled izveden v skladu s tem standardom in pravili stroke razvrščenimi v Hierarhijo.
  - d) Identifikacijo predmeta ocenjevanja v pregledovanem poročilu.
  - e) Namen ocenjevanja v pregledovanem poročilu.
  - f) Uporabljeno podlago vrednosti v pregledovanem poročilu.
  - g) Datum ocene vrednosti, datum izdelave poročila o oceni vrednosti in datum izdelave pregleda.
  - h) Utemeljene ugotovitve o:
    - predpostavkah in posebnih predpostavkah,
    - zadostnosti in primernosti vhodnih podatkov, naravi in virih informacij,
    - primernosti prilagoditev teh podatkov,
    - primernosti obsega raziskav in primerjalnih analiz,
    - primernosti načinov, metod in tehnik, ki jih je uporabil ocenjevalec,
    - razlogih za kakršno koli nestrinjanje, ki morajo biti podatkovno in vsebinsko utemeljeni,
    - tem ali so analize, mnenja in sklepi v pregledanem poročilu, ustrezni in preudarni oz. ali podajajo razloge za nestrinjanje,
    - drugih elementih poročila.
  - i) Utemeljene razloge za razhajanje mnenj pregledovalca od mnenj ocenjevalca. Utemeljitev morajo biti strokovne in objektivne. Temeljiti morajo na ustreznih podatkovnih podlagah in analizah ter morajo biti preverljivi in dokazljivi. V pregledu se je potrebno izogniti soočanju subjektivnih opažanj, ki niso preverljivo in dokazljivo utemeljena.
  - j) Izjava pregledovalca iz priloge tega standarda.
  - k) Podpis pregledovalca.
21. Poročilo o opravljeni novi oceni vrednosti s strani pregledovalca, ki je izdelano v skladu z določili **13. odstavka** tega standarda, mora biti priloženo mnenju pregledovalca.
22. Kadar je v okviru pregleda pregledovalec opravil tudi novo oceno vrednosti in se ocenjena vrednost pomembno razlikuje od vrednosti iz pregledanega poročila, mora v mnenju utemeljiti razloge za razhajanje ocenjenih vrednosti. Utemeljitev morajo biti objektivne in strokovne. Temeljiti morajo na ustreznih podatkovnih podlagah in

analizah ter morajo biti preverljive in dokazljive. Kot pomembna razlika se šteje ocena vrednosti, ki se od pregledane ocene vrednosti razlikuje za več kot 10 %.

23. Kadar se pregledovalec opredeljuje do višine oz. odstopanja ocenjene vrednosti v pregledanem poročilu, brez, da bi izdelal lastno oceno vrednosti v skladu z določili 13. odstavka tega standarda, to predstavlja neposredno kršitev tega standarda.

## **PODPISOVANJE MNENJA O POROČILU**

24. Ocenjevalec, ki podpiše Mnenje poročilu, prevzema vso odgovornost za njegovo vsebino.
25. K pisnemu Mnenju o poročilu, mora pooblaščen ocenjevalec predložiti dokazila, da izpolnjuje pogoje iz 9. odstavka tega standarda. Med dokazila sodijo odločba o izdaji dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti in odločba o zadnjem podaljšanju tega dovoljenja, izjava ocenjevalca, da izpolnjuje ostale pogoje določene s tem standardom ter seznam referenčnih projektov, ki izkazujejo ustrezne izkušnje navedene v Izjavi pregledovalca.

## **ARHIVIRANJE PODATKOV**

26. Vsak pregled poročila, skupaj s celotno delovno datoteko in arhivom vezanim na projektno nalogo, mora pregledovalec hraniti najmanj šest let po datumu opravljenega pregleda.

## **DATUM SPREJETJA IN ZAČETKA UPORABE**

27. Ta standard je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revijo xx.xx.xxx in se uporablja od xx.xx.xxxx.

## Priloga

### IZJAVA PREGLEDOVALCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so dejstva, ki jih navajam v pregledu resnična in pravilna;
- imam kot pregledovalec potrebno znanje in izkušnje za izvedbo pregleda (navesti, kaj je predmet pregleda) kot so opredeljena v SPS, ki ureja področje pregledov, kar dokazujem s priloženo listo opravljenih primerljivih referenčnih projektov;
- je pregled izveden objektivno in nepristransko;
- so v pregledu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opredeljenimi v poročilu o pregledu;
- nimam sedanjih in prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet ocene vrednosti v okviru tega pregleda;
- sem (nisem) sam, oziroma z mano povezane osebe (navesti katere), v obdobju zadnjih treh let opravljal/a storitve ocenjevanja (navesti katere) ali transakcije (navesti katere) s predmetom ocenjevanja iz poročila o oceni vrednosti, ki je predmet tega pregleda;
- plačilo za mojo storitev v zvezi s pregledom poročila ni vezano na vnaprej dogovorjeni izid pregleda;
- sem osebno pregledal/a poročilo o oceni vrednosti, ki je predmet pregleda;
- mi pri izvedbi pregleda nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči (v nasprotnem primeru je treba imenovati vse osebe, ki so dajale pomembno strokovno pomoč);
- so moje analize, menja in sklepi in pregled poročila izvedeni v skladu z določili SPS, ki ureja področje pregleda poročil in ostalimi pravili razvrščenimi v Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti.