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 3
## Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin

### UVOD

Standard določa postopke in načela, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin, pri delu na drugih področjih, povezanih z ocenjevanjem vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (v nadaljevanju premičnine), 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 pooblaščeni ocenjevalec vrednosti strojev in opreme (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 (v nadaljevanju Hierarhija).

### DOLOČILA ZA STROKOVNO IZVAJANJE OCENJEVANJA

1. Pri ocenjevanju vrednosti premičnin mora ocenjevalec poznati, razumeti in pravilno uporabiti tiste metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za strokovno neoporečno ocenitev vrednosti premičnin.
2. Pri ocenjevanju vrednosti premičnin mora ocenjevalec:
   a) z naročnikom ocenjevanja nedvoumno določiti obseg dela v pisni obliki, in sicer v pogodbi ali usklajenem naročilu za izvedbo storitve;
   b) opraviti svoje delo skrbno in brez napake ter pri tem upoštevati vse sestavine, ki pomembno vplivajo na oceno vrednosti. Morebitna drugačna mnenja ali stališča naročnika, ki jih pooblaščeni ocenjevalec presodi 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 poslovna področja, ki pomembno vplivajo na vrednost premičnin;
   f) ustrezno spoznati in opredeliti premičnine, katerih vrednost ocenjuje, pri čemer mora premičnine in nepremičnine jasno razdeliti, pri tem se po potrebi usklajuje z ocenjevalcem vrednosti nepremičnin;
   g) določiti nameravano uporabo in namen ocene vrednosti;
   h) proučiti splošne in specifične finančne in gospodarske razmere, stanje v panogi ter ostale dejavnike, ki lahko pomembno vplivajo na ocenjeno vrednost;
   i) zbrati, preveriti, analizirati in uskladiti podatke, ki bodo zagotavljali ustrezno in pravilno uporabo izbranega načina ocenjevanja vrednosti; pri zbiranju podatkov

upoštevati primeren obseg teh podatkov, opredeliti morebitne predpostavke in posebne predpostavke, vezane na podatke;

j) določiti datum ocenitve vrednosti in po potrebi jasno opredeliti razliko med datumom, za katerega velja ocena vrednosti, in datumom sestavitve poročila o ocenjevanju vrednosti;
k) določiti podlago vrednosti ter uporabljene metode in tehnike ocenjevanja, ki morajo biti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti;
l) proučiti in upoštevati vse omejitve, ki se nanašajo na premičnino: pravice drugih do uporabe, prepovedi uporabe, dana jamstva v obliki premičnine, najemne pogodbe, predpise ali druge podobne omejitve;
m) proučiti morebitne vplive, ki jih imajo na uporabo premičnin veljavni predpisi in zakoni (okoljevarstvena zakonodaja ipd.);
n) oceniti vrednost premičnine z uporabo načinov ocenjevanja vrednosti in ustreznih metod ocenjevanja vrednosti; pri tem mora med drugim:
   - zbrati, preveriti, analizirati in uskladiti nabavnovrednostne podatke, primerljive tržne podatke (če obstajajo);
   - upoštevati kakršenkoli vpliv na vrednost z vidika upoštevanja stanja, v katerem se premičnina nahaja (v uporabi, instalirano, demontirano, premeščeno, odpad), morebitnih izboljšav (dograditev, izboljšanje krmiljenja, optimiziranje komponent, stanje vzdrževanja);
   - upoštevati in analizirati morebiten vpliv pričakovanih sprememb na vrednost ne glede na to, ali so spremembe nastale na premičnini ali zunaj nje, in dokazati, da te spremembe na datum ocenjevanja vrednosti vplivajo na vrednost;
o) upoštevati in analizirati kakršenkoli vpliv na vrednost, ki ga ima združevanje različnih premičnin v tehnološko zaokrožene celote ali denar ustvarjajoče enote, in se izogibati ocenjevanju vrednosti celote le na podlagi seštevanja posameznih vrednosti;
p) analizirati in upoštevati pretekle prodaje, obstoj morebitnih opcij, prodajnih pogodb, terminskih pogodb ali navedb ponudbenih vrednosti, ki lahko pomembno vplivajo na oceno vrednosti;
q) oceniti vrednost premičnin 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 premičnin, ko bo projekt dokončan, ter podobnih dejavnikov, ki lahko pomembno vplivajo na oceno vrednosti;
r) vedno preveriti, ali je premičnina zgrajena in predana v uporabo skladno s predpisi in zakonodajo.

Hkrati mora ocenjevalec:

s) 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 in pomembnih negotovosti, ki neposredno vplivajo na postopek ocenjevanja vrednosti in samo oceno vrednosti;
t) samostojno odločati o izbiri načinov ocenjevanja vrednosti. Odločitve sprejema na podlagi izbrane podlage ocenjevanja vrednosti premičnin, namena ocenjevanja vrednosti, značilnosti ocenjevanih premičnin ter na podlagi razpoložljivosti podatkov in informacij.

3. Kadar narava projekta ocenjevanja omogoča in dopušča, ocenjevalec praviloma zbere in analizira tudi podatke, ki se nanašajo na prodaje primerljivih premičnin v podobnih dejavnostih, vključujoč cene in prodajne pogoje s podatki o fizičnem stanju, preostali dobi uporabnosti, funkcionalnosti in ekonomski uporabnosti premičnin (če kaj od tega obstaja).

## POROČANJE IZSLEDKOV OCENJEVANJA VREDNOSTI

4. Pri poročanju o oceni vrednosti premičnin 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 premičnin. Če poročilo ocenjevalca vsebinsko pomembno odstopa od določb Pojasnila 1, ki predstavljajo opis dobre prakse, mora ocenjevalec vrednosti to odstopanje utemeljiti, v nasprotnem primeru lahko to odstopanje velja za kršitev tega standarda.
5. Vsako pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti premičnin mora:
   a) vsebovati dovolj informacij, da omogoči uporabnikom poročila pravilno razumevanje vsebine;
   b) biti izdelano tako, da omogoča sledljivost in ponovljivost izračunov;
   c) nedvoumno in točno opisati kakršnekoli predpostavke in posebne predpostavke, ki neposredno vplivajo na oceno vrednosti;
   d) imeti navedene naročnike in uporabnike poročila;
   e) vsebovati opis obsega postopka ocenjevanja vrednosti;
   f) predstaviti namen ocenjevanja vrednosti in povod zanj;
   g) vsebovati identifikacijo in opis premičnine, katere vrednost se ocenjuje;
   h) vsebovati podlago vrednosti z navedbo vira opredelitve;
   i) vsebovati datum ogleda premičnine, datum ocenitve vrednosti in datum priprave poročila;
   j) vsebovati opis obsega in postopka zbiranja, preverjanja in sporočanja podatkov;
   k) zajemati podatke o preteklih prodajah in analizi prodaj, kadar se pri ocenjevanju vrednosti za prodajo premičnine uporabi način tržnih primerjav;
   l) zajemati opredelitev ocenjevalca o negotovostih, povezanih z oceno vrednosti, če je to smiselno in potrebno;
   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 utemeljitev izključitve uporabe kateregakoli običajnega načina oziroma metode ocenjevanja vrednosti;
   p) vsebovati pojasnilo morebitnih odmikov od določil tega standarda;
   q) vsebovati izjavo, ki jo je (so jo) podpisal(i) ocenjevalec (ocenjevalci), v skladu določili tega standarda;
   r) vsebovati povzetek poročila o ocenjevanju vrednosti premičnine;
   s) 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. 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-jev in ostalimi pravili Hierarhije, ki urejajo področje pregledov;
   t) vsebovati pisna poročila o ocenjevanju vrednosti, ki jih vključuje v svojo oceno vrednosti, kot sestavni del arhiva projekta ocenjevanja vrednosti ter jih hraniti v skladu z določbami iz enajstega odstavka tega standarda;
   u) v prilogi vsebovati povzetek poročila o ocenjevanju vrednosti, kadar ocenjevalec v oceno vrednosti vključuje ocene vrednosti drugih ocenjevalcev vrednosti;
   v) 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;

w) zagotoviti, da nobena izmed pomembnih informacij, ki so ključnega pomena za razumevanje postopka ocenjevanja vrednosti oziroma končne ocene vrednosti, ni izpuščena ali prikrita;
x) natančno razložiti vzroke in posledice morebitnih odmikov od določil tega standarda.

## PODPISOVANJE POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI

6. Ocenjevalec, ki podpiše poročilo o ocenjevanju vrednosti premičnin, 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 enajstem odstavku tega standarda, tako da pod izjavo s tiskanimi črkami napiše: POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI STROJEV IN OPREME, doda svoje ime in priimek ter se lastnoročno podpiše. Izjava je sestavni del poročila.
9. K pisnemu poročilu o ocenjevanju vrednosti mora pooblaščeni 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 premičnin mora vsebovati podpisano izjavo s tole vsebino:

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

- imam kot ocenjevalec vrednosti strojev in opreme potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti (navesti je treba predmet tega poročila);
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- 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 oziroma 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);
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo ocenjeno vrednost;
- 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 3 – Ocenjevanje vrednosti premičnin z dne 1. januarja 1998 in vsa pojasnila k temu standardu.

Št. 11/2013
Ljubljana, dne 12. decembra 2013

**dr. Samo Javornik** l.r.
predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo