

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 je strokovni svet na seji dne sprejel

## POJASNILO 1

### Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca

Izdelava pisnega poročila, s katerem ocenjevalec poroča naročniku in drugim nameravanim uporabnikom, je končni korak projekta, v katerem ocenjevalec nastopa kot pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Vsako poročilo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti mora vsebovati vse informacije, potrebne za pravilno, jasno in celovito razumevanje izvedenega dela. Informacije, navedene v poročilu, oziroma katerikoli del poročila pooblaščenega ocenjevalca vrednosti ne smejo biti dvoumni ali zavajajoči.

To pojasnilo je namenjeno podrobnejši opredelitvi vsebine pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, ki naj bi jo ocenjevalec vrednosti upošteval takrat, ko nastopa v vlogi pooblaščenega ocenjevalca vrednosti in predstavlja vsebinsko dopolnilo določb Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV) in pravil Hierarhije ocenjevanja vrednosti v tistem delu, v katerem ti opredeljujejo način in vsebino poročanja ocenjevalca vrednosti. To pojasnilo predstavlja dobro prakso poročanja o izsledkih ocenjevanja vrednosti. Elementom poročanja vsebovanih tudi v MSOV in SPS ocenjevalec vrednosti mora slediti, ostali elementi poročanja predstavljajo primer dobre prakse. Ocenjevalec mora pri svojem delu proučiti s skrbnostjo dobrega strokovnjaka katere elemente poročanja mora vključiti v izsledke ocenjevanja vrednosti in morebitna pomembna odstopanja ustrezno utemeljiti. Vsebina pojasnila je razdeljena na štiri dele:

1. Podrobnejša vsebina pisnega poročila o ocenjevanju vrednosti podjetij, pripravljena na podlagi 5. in 6. odstavka SPS 1 – Ocenjevanje vrednosti podjetij;
2. Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca vrednosti v skladu s 146. členom ZFPPIPP;
3. Podrobnejša vsebina pisnega poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, pripravljena na podlagi 4. in 5. odstavka SPS 2 – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin;
4. Podrobnejša vsebina pisnega poročila o ocenjevanju vrednosti strojev in opreme, pripravljena na podlagi 4. in 5. odstavka SPS 3 – Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin.

## 1. PODROBNEJŠA VSEBINA PISNEGA POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI PODJETIJ

Pri poročanju mora ocenjevalec vrednosti način poročanja prilagoditi kompleksnosti ocene vrednosti, kar pomeni, da se poročila o oceni vrednosti lahko razlikujejo po obsegu glede na kompleksnost predmeta ocenjevanja vrednosti. V določenih podrobnejše vsebine poročanja so posebej nakazane vsebine, ki jih mora ocenjevalec vrednosti v poročilu jasno in nedvoumno zapisati. V pisnem poročilu o ocenjevanju vrednosti naj ocenjevalec smiselno opredeli naslednje vsebine:

1. Identifikacija in status ocenjevalca vrednosti vključuje izjavo ocenjevalca, da je sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti. V poročilu morajo biti razkriti vsi sodelavci, od katerih je pri izvajanju naloge ocenjevalec pridobil pomoč. Poročilo mora podpisati ocenjevalec, ki je vodja projekta, oziroma vsi ocenjevalci, nosilci projekta, če jih je več.
2. Identifikacija podjetja, sredstev ali obveznosti, ki so predmet ocenjevanja vrednosti. Kadar je predmet ocenjevanja vrednosti podjetje oz. lastniški deleži v kapitalu podjetja, mora ocenjevalec navesti:
  - a) ime, sedež in matično številko podjetja,
  - b) pravno obliko (d. o. o., d. d. in podobno),
  - c) delež lastniškega kapitala, ki se ocenjuje,
  - d) če je namen ocenjevanja vrednosti računovodsko poročanje, je treba navesti, kako se sredstvo, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, uporablja, oziroma kako ga podjetje, ki je subjekt poročanja, razvršča v svojih računovodskih izkazih.
3. Identifikacija naročnika ocenjevanja vrednosti.
4. Identifikacija oseb, ki jim je uporaba poročila dovoljena (identifikacija nameranih uporabnikov poročila).
5. Datuma:
  - a) datum ocenjevanja (to je datum, na katerega se ocena vrednosti nanaša),
  - b) datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti.
6. Namen ocenjevanja vrednosti: na razumljiv in jasn način je treba opredeliti namen ocenjevanja vrednosti podjetja. Ocenjevalec je ob navedbi namena ocenjevanja vrednosti dolžan zapisati 'Ocena vrednosti je izdelana za namene računovodskega poročanja' (če se vrednost ocenjuje za namen računovodskega poročanja), oziroma 'Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju' (če namen ocenjevanja vrednosti ni računovodsko poročanje).

Če je namen ocenjevanja vrednosti podjetij računovodsko poročanje mora ocenjevalec ravnati v skladu z določili SPS 8 – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje. Ocenjevalec je dolžan navesti uporabljene standarde računovodskega poročanja in poseben računovodski namen, za katerega se ocenjevanje vrednosti izvaja (npr. preizkus oslabitve, razporeditev nabavne vrednosti po izvedbi poslovne združitve ...).
7. Značilnosti lastništva v podjetju:
  - a) sestava lastniškega kapitala podjetja in značilnosti posameznih sestavin (navadnih delnic/deležev, prednostnih delnic ...) oziroma pravice, pogoji in morebitne posebne ugodnosti, povezane z vsako izmed sestavin;
  - b) sestava lastništva;
  - c) analiza ocenjevanega deleža v lastniškem kapitalu z vidika (ne)obvladovanja: opredeliti je treba značilnosti lastniškega deleža, ki je predmet ocenjevanja, na podlagi katerih je

- mogoče ugotoviti, ali gre pri deležu, ki je predmet ocenjevanja, za obvladujoči delež, ali delež, ki ne omogoča obvladovanja;
- d) analiza ocenjevanega deleža v lastniškem kapitalu z vidika tržljivosti: opredeliti je treba sestavine, ki vplivajo na tržljivost deleža v lastniškem kapitalu, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.
8. Opredelitev podlage vrednosti: na razumljiv način je treba opredeliti izbrano podlago vrednosti in navesti vir (standard ali zakonsko določilo), iz katerega je bila opredelitev povzeta; izbrana podlaga vrednosti mora ustrezati namenu ocenjevanja vrednosti.
9. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti.
10. Opredelitev obsega opravljenih raziskav, vključno z vsemi omejitvami, povezanimi z opravljenimi raziskavami.
11. Poročila drugih ocenjevalcev vrednosti, če so uporabljena kot ena izmed podlag pri izdelavi poročila pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij. V takšnih primerih je treba uporabljeno poročilo drugega ocenjevalca vrednosti v izvorniku v celoti priložiti k poročilu pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij, v samem poročilu pa v zvezi z uporabljenim poročilom drugega ocenjevalca vrednosti navesti najmanj še:
- a) identifikacijo sredstva, ki je bilo predmet ocenjevanja v uporabljenem poročilu;
  - b) identifikacijo in status ocenjevalca vrednosti, ki je uporabljeno poročilo izdelal;
  - c) identifikacijo naročnika uporabljenega poročila;
  - d) nameravane uporabnike, kot so navedeni v uporabljenem poročilu;
  - e) namen ocenjevanja vrednosti;
  - f) uporabljeno podlago vrednosti;
  - g) uporabljene načine in metode ocenjevanja vrednosti;
  - h) datum ocenjevanja vrednosti in datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti;
  - i) ocenjeno vrednost;
  - j) na kakšen način je ocenjena vrednost upoštevana v poročilu o ocenjevanju vrednosti podjetij oziroma kako je vplivala na ocenjeno vrednost.
12. Predpostavke in posebne predpostavke z njihovo razumno utemeljitvijo ob upoštevanju celotnega okvira projekta ocenjevanja vrednosti. Če je namen ocenjevanja računovodsko poročanje, je treba navesti tudi vse informacije glede uporabljenih metod, predpostavk pri merjenju, predpostavk pri določitvi obračunske enote oziroma vse druge informacije, ki jih mora subjekt poročanja razkriti po ustreznem standardu računovodskega poročanja. Če je sredstvo izmerjeno po pošteni vrednosti, je treba razkriti tudi informacije o uporabljenih vhodnih podatkih za ocenjevanje vrednosti, na podlagi katerih je mogoča pravilna razvrstitev sredstva na eno izmed treh ravni hierarhije poštene vrednosti.
13. Viri informacij: ocenjevalec mora navesti naravo in vir informacij, na katere se brez dodatnega preverjanja zanaša v postopku ocenjevanja.
14. Osnovne skupine informacij o podjetju, ki je predmet ocenjevanja, in s temi v zvezi opravljene raziskave in analize:
- a) zgodovina in organizacijska struktura podjetja,
  - b) opis dejavnosti in proizvodov/storitev podjetja,
  - c) opis trga, na katerem podjetje prodaja svoje proizvode/storitve,
  - d) opis konkurenčnega položaja podjetja,
  - e) osnovne značilnosti stanja na kadrovskem področju z zornega kota vpliva na uspešnost poslovanja oziroma na vrednost podjetja,
  - f) osnovne značilnosti upravljanja podjetja z zornega kota vpliva na uspešnost poslovanja oziroma na vrednost podjetja,

- g) sestava sredstev podjetja in glavne značilnosti posameznih skupin sredstev,
  - h) sestava virov financiranja podjetja in glavne značilnosti posameznih sestavin (lastniški kapital, prisotne oblike dolžniškega financiranja).
15. Pregled razmer v širšem gospodarskem okolju in v panogi podjetja, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na ocenjeno vrednost podjetja.
16. Računovodski izkazi za pretekla obdobja, ki so predmet proučevanja.
17. Ugotovitev, ali so računovodski izkazi revidirani ali ne:
- a) izkazi poslovnega izida,
  - b) bilance stanja,
  - c) izkazi denarnih tokov,
  - d) jasen prikaz morebitnih opravljenih prilagoditev računovodskih izkazov z ustreznimi pojasnili in utemeljitvami.
18. Finančno-računovodska analiza s prikazom in analizo finančno-računovodskih kazalnikov, opravljena v obsegu in na način, kot je to potrebno in primerno glede na izbrani način ocenjevanja vrednosti.
21. Podatki, na katerih temelji na donosu zasnovan način ocenjevanja vrednosti:
- a) podatki za napoved prihodnjih finančnih rezultatov poslovanja in njihovi viri,
  - b) podatki za izračun diskontne mere in njihovi viri.
22. Podatki, na katerih temelji na tržnih primerjavah zasnovan način ocenjevanja vrednosti:
- a) podatki za izbiro primerljivih podjetij in njihovi viri,
  - b) podatki za opredelitev tržnih mnogokratnikov in njihovi viri.
23. Podatki, na katerih temelji na sredstvih zasnovan način ocenjevanja vrednosti (kot ga opredeljujejo MSOV-ji).
24. Primerjalna finančno-računovodska analiza, če je potrebna za pravilno razumevanje vsebine pisnega poročila (predvsem, če je uporabljen na tržnih primerjavah zasnovan način ocenjevanja vrednosti).
25. Metodologija ocenjevanja vrednosti podjetja:
- a) Kratek splošen pregled vseh načinov in metod ocenjevanja vrednosti ter utemeljitev izbora uporabljenih metod in navedba razlogov, zakaj preostale metode niso bile uporabljene.
  - b) Na donosu zasnovan način – metoda kapitalizacije; če je bil uporabljen, mora biti:
    - izbran donos, ki je predmet kapitalizacije, jasno opredeljen in pojasnjen;
    - osnova za izbran donos (povprečni donos zadnjih let, donos zadnjega leta, ocenjen normaliziran donos in podobno) jasno opredeljena;
    - način izbire stopnje kapitalizacije jasno opredeljen;
    - opredeljeno, kako izbran donos upošteva stopnjo obvladovanja, ki jo zagotavlja predmet ocenjevanja vrednosti (obvladujoči delež ali delež, ki ne zagotavlja obvladovanja).
  - c) Na donosu zasnovan način – metoda diskontiranega čistega denarnega toka; če je bil uporabljen, mora biti:
    - napoved poslovanja prikazana v obliki napovedi izkazov poslovnega izida, napovedi bilanc stanja in napovedi denarnih tokov, izdelane do ravni in razčlenjene v obsegu, kot je to potrebno in primerno glede na uporabljeno metodo (metoda lastniškega kapitala oziroma metoda celotnega kapitala) in celoten okvir projekta vrednotenja, vse v obliki, primerljivi z računovodskimi izkazi za pretekla obdobja;
    - napoved poslovanja ustrezno utemeljena s ključnimi predpostavkami;

- opredeljeno, na katerih podlagah je pripravljena napoved poslovanja (za obvladujočega/neobvladujočega lastnika, nominalno/realno ...);
  - pri večstopenjski napovedi poslovanja jasno opredeljeno obdobje vsake izmed stopenj z razkritjem in obrazložitvijo glavnih razlik pri uporabljeni metodologiji napovedi in uporabljenih predpostavkah po posameznih obdobjih;
  - razkrita in utemeljena metodologija in glavne predpostavke, uporabljene pri določanju preostale vrednosti;
  - prikazan in obrazložen potek izračuna diskontne stopnje z ustreznimi pojasnili in utemeljitvami.
- d) Pri uporabi na tržnih primerjavah zasnovanega načina morajo biti navedeni:
- merila za izbiro primerljivih podjetij;
  - seznam analiziranih potencialno primerljivih podjetij in seznam med primerljiva podjetja uvrščenih podjetij z utemeljitvami razlogov za uvrstitvev/izločitvev;
  - kratek opis vsakega od podjetij, uvrščenih med primerljiva podjetja, s kratko analizo primerljivosti z ocenjevanim podjetjem (primerljivost finančnih izkazov, dejavnosti, spleta izdelkov ...);
  - cene kapitala na borzi pri uporabi metode na borzo uvrščenih podjetij;
  - datumi primerljivih kupoprodaj in osnovni podatki o transakcijah, vključno s transakcijsko ceno in deležem v lastniškem kapitalu, ki je bil predmet transakcije, pri uporabi metode primerljivih kupoprodaj;
  - računovodski izkazi oziroma finančni podatki primerljivih podjetij, potrebni za izračun mnogokratnikov;
  - nabor tržnih mnogokratnikov, potencialno primernih za izvedbo vrednotenja;
  - pri vrednotenju uporabljeni tržni mnogokratniki z natančnim opisom izračuna vsakega, navedba utemeljitev za uporabo ter tudi utemeljitev, zakaj drugi mnogokratniki niso bili uporabljeni;
  - prikazane, obrazložene in utemeljene morebitne prilagoditve uporabljenih tržnih mnogokratnikov;
  - statistična analiza kakovosti vzorca primerljivih podjetij na podlagi mer variacij vrednosti uporabljenih mnogokratnikov;
  - način določitve vrednosti z uporabo mnogokratnikov z ustreznimi pojasnili in utemeljitvami (določitev uteži pri tehtanem povprečju ...);
  - omejitvene okoliščine z možnostjo vpliva na oceno vrednosti podjetja z uporabo na tržnih primerjavah zasnovanega načina.
- e) Na sredstvih zasnovan način (skladno z MSOV-ji); če je bil način uporabljen, mora biti:
- prikazano, kako so bile izvedene ocene vrednosti posameznih sredstev in obveznosti;
  - razkrit in obrazložen obstoj sredstev ali obveznosti do njihovih virov, ki jih bilanca stanja ocenjevanega podjetja ne zajema, vključno s pogojnimi obveznostmi, način njihovega upoštevanja pri izdelavi ocene vrednosti in njihov vpliv na ocenjeno vrednost. Če takšna sredstva ali obveznosti ne obstajajo, mora biti naveden ustrezen zapis v poročilu.
26. Kadarkoli so med ocenjevanjem vrednosti uporabljeni pribitki ali odbitki, morajo biti navedeni:
- a) ocenjena vrednost in raven vrednosti, na katero je pribitek ali odbitek apliciran;
  - b) viri empiričnih podatkov, na katerih temelji določitev višine pribitka ali odbitka;
  - c) utemeljitev izbrane višine pribitka ali odbitka;
  - d) v poročilu mora biti obrazložen način izračuna odbitka zaradi neobvladovanja, če je med ocenjevanjem uporabljen odbitek zaradi neobvladovanja in je bila kot osnova za



- določitev višine odbitka uporabljena študija, ki opredeljuje višino pribitkov za obvladovanje.
27. Če so bili uporabljeni drugi odbitki, morajo biti jasno obrazloženi uporaba in podlage za določitev višine kakršnega koli drugega odbitka.
  28. Sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti podjetja, med katerimi mora biti med drugim navedeno:
    - a) utemeljitev pomena posamezne metode izmed uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti in obrazložitev, na kakšen način je z uporabo metode dobljena vrednost upoštevana pri dokončni določitvi ocenjene vrednosti;
    - b) utemeljitev uporabe pribitkov oziroma odbitkov glede na raven osnovne vrednosti podjetja, pridobljene po posamezni metodi;
    - c) ugotovitev glede morebitnega obstoja poslovno nepotrebnih sredstev ali presežka oziroma primanjkljaja obratnega kapitala ter način upoštevanja in vpliv navedenega na ocenjeno vrednost;
    - d) ugotovitev glede morebitne uporabe poročil drugih ocenjevalcev vrednosti pri izdelavi poročila o ocenjevanju vrednosti podjetij ter način upoštevanja in vpliv navedenega na ocenjeno vrednost;
    - e) dokončna ocenjena vrednost in raven vrednosti, na katero se ta nanaša.
  29. Če je podatke o poslovanju ocenjevanega podjetja zagotavljal naročnik, mora biti navedena izjava naročnika v zvezi s posredovanimi podatki oziroma naveden razlog, zakaj izjava v poročilu ni vsebovana.
  30. Priložena kopija dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij.
  31. Izjava pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij, ki vsebuje tudi potrditev, da je bilo ocenjevanje vrednosti izvedeno v skladu z MSOV-ji. Vsakršno morebitno odstopanje od MSOV-jev mora biti jasno opredeljeno in utemeljeno. Odstopanje ni utemeljeno, če bi bili zaradi tega izidi ocenjevanja vrednosti zavajajoči.

## **2. PODROBNEJŠA VSEBINA PISNEGA POROČILA POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI V SKLADU S 146. ČLENOM ZFPPIPP**

V pisnem poročilu pooblaščenega ocenjevalca vrednosti v skladu s 146. členom ZFPPIPP-ja morajo biti navedeni:

1. Identifikacija in status ocenjevalca vrednosti: vključuje izjavo ocenjevalca, da je sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko izdelavo poročila v skladu z določili ZFPPIPP-ja in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti. V poročilu morajo biti razkriti vsi sodelavci, ki so ocenjevalcu pomagali pri izvajanju naloge. Poročilo mora podpisati ocenjevalec, ki je vodja projekta in odgovoren za izdelavo poročila.
2. Identifikacija naročnika izdelave poročila.
3. Identifikacija dolžnika:
  - a) ime, sedež in matična številka dolžnika,
  - b) pravna oblika (d. o. o., d. d., s.p. in podobno).
4. Identifikacija oseb, ki jim je uporaba poročila dovoljena (identifikacija nameravanih uporabnikov poročila).
5. Namen poročila:

Ocenjevalec v poročilu navede, da je namen njegovega poročila podaja mnenja o tem, ali so podane materialnopravne zahteve za vodenje postopka prisilne poravnave, kot jih opredeljuje ZFPPIPP, in sicer:

- a) ali je dolžnik insolventen;
- b) ali bo izvedba ukrepov, opredeljenih v načrtu finančnega prestrukturiranja omogočila, da bo dolžnik postal kratkoročno in dolgoročno plačilno sposoben;
- c) ali bodo upnikom s potrditvijo prisilne poravnave, ki jo predlaga dolžnik, zagotovljeni ugodnejši pogoji poplačila njihovih terjatev, kot če bi bil nad dolžnikom začet stečajni postopek.

6. Predmet in obseg pregleda:

Ocenjevalec v poročilu navede, da je predmet pregleda Načrt finančnega prestrukturiranja dolžnika in ga identificira (npr. z navedbo datuma načrta finančnega prestrukturiranja, odgovorne osebe, ki ga je v imenu dolžnika podpisala, in oseb, ki so sodelovale pri njegovi izdelavi, ali na drug primeren način). Ocenjevalec prav tako navede, da pregled zajema:

- a) pretekle računovodske izkaze (izkaz poslovnega izida, bilanco stanja in izkaz denarnih tokov) in navede obdobje, za katero so pretekli računovodski izkazi predmet pregleda;
- b) projekcije računovodskih izkazov (izkaz poslovnega izida, bilanca stanja, izkaz denarnih tokov) in navede obdobje, za katero so projekcije računovodskih izkazov predmet pregleda;
- c) predpostavke, na katerih temeljijo projekcije računovodskih izkazov;
- d) poročilo o finančnem položaju in poslovanju dolžnika;
- e) druge podlage in dokumentacijo, ki so bile vključene v pregled (navede, katere).

7. Načela in standardi ocenjevanja vrednosti oziroma druga pravila stroke ocenjevanja vrednosti, ob upoštevanju katerih je bil opravljen pregled.

8. Obseg opravljenih raziskav in analiz, vključno z vsemi s tem povezanimi omejitvami.

Ocenjevalec navede raziskave in analize, ki jih je za potrebe oblikovanja mnenja opravil; tako tiste, ki se nanašajo na vsebine, navedene v načrtu finančnega prestrukturiranja, kot tiste, ki s temi vsebinami niso neposredno povezane (npr. pregled in analiza preteklih računovodskih izkazov; analiza razmer v širšem gospodarskem okolju; analiza panoge, v kateri dolžnik posluje, in dolžnikovega konkurenčnega položaja; analiza razlogov za nastanek stanja insolventnosti; analiza projekcij finančnega poslovanja dolžnika in predpostavk, na katerih te temeljijo; pregled poročila o finančnem položaju in poslovanju ...). Ocenjevalec prav tako navede vse omejitve v zvezi z opravljenimi raziskavami in analizami.

9. Predpostavke in posebne predpostavke z njihovo razumno utemeljitvijo ob upoštevanju celotnega okvira projekta izdelave poročila v skladu s 146. členom ZFPPIPP-ja.

10. Poročila drugih ocenjevalcev vrednosti, če so uporabljena kot ena izmed podlag pri izdelavi poročila pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v skladu s 146. členom ZFPPIPP-ja. V takšnih primerih je treba uporabljeno poročilo drugega ocenjevalca vrednosti v izvorniku v celoti priložiti k poročilu pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij, v samem poročilu pa v zvezi z uporabljenim poročilom drugega ocenjevalca vrednosti navesti najmanj še:

- a) identifikacijo sredstva, ki je bilo predmet ocenjevanja v uporabljenem poročilu;
- b) identifikacijo in status ocenjevalca vrednosti, ki je uporabljeno poročilo izdelal;
- c) identifikacijo naročnika uporabljenega poročila;
- d) nameravane uporabnike, kot so navedeni v uporabljenem poročilu;
- e) namen ocenjevanja vrednosti;
- f) uporabljeno podlago vrednosti;
- g) uporabljene načine in metode ocenjevanja vrednosti;

- h) datum ocenjevanja vrednosti in datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti;
  - i) ocenjeno vrednost;
  - j) na kakšen način je ocenjena vrednost upoštevana v poročilu pooblaščenega ocenjevalca vrednosti v skladu s 146. členom ZFPPIPP-ja oziroma kako je vplivala na njegove ugotovitve in mnenje, podano v poročilu.
11. Seznam predpostavk in posebnih predpostavk.
  12. Omejitve uporabe, razširjanja in objave poročila.
  13. Viri informacij: ocenjevalec mora navesti naravo in vir informacij, na katere se brez dodatnega preverjanja zanaša v postopku priprave poročila pooblaščenega ocenjevalca vrednosti v skladu s 146. členom ZFPPIPP-ja.
  14. Datuma:
    - a) bilančni presečni datum (to je datum, na katerega se poročilo nanaša),
    - b) datum priprave poročila pooblaščenega ocenjevalca vrednosti.
  15. Povzetek vsebine načrta finančnega prestrukturiranja in poročila o finančnem stanju in poslovanju dolžnika, v katerem so povzete najmanj glavne navedbe načrta finančnega prestrukturiranja in poročila o finančnem stanju in poslovanju dolžnika v zvezi:
    - a) s skupno višino terjatev do dolžnika in razvrstitvijo terjatev do dolžnika po posameznih razredih;
    - b) z ločitvenimi terjatvami do dolžnika, za poplačilo katerih zastavljeno premoženje ne bo zadoščalo in so posledično v skladu z 20. členom ZFPPIPP-ja v delu, v katerem zastavljeno premoženje ne zadošča za njihovo poplačilo, upoštewane med terjatvami nezavarovanih upnikov;
    - c) s terjatvami do dolžnika, ki jih dolžnik izkazuje izvenbilančno, in načinom njihove obravnave v načrtu finančnega prestrukturiranja;
    - d) z opisom dejstev in okoliščin, iz katerih izhaja, da je dolžnik insolventen;
    - e) s podanim predlogom prisilne poravnave;
    - f) z ocenjenim deležem plačila terjatev do dolžnika po posameznem razredu pri uspešni izvedbi ukrepov, predvidenih v načrtu finančnega prestrukturiranja;
    - g) z ocenjenim deležem plačila terjatev do dolžnika po posameznem razredu terjatev pri uvedbi stečajnega postopka;
    - h) s predvidenimi drugimi ukrepi finančnega prestrukturiranja;
    - i) z opisom dejstev in okoliščin, iz katerih izhaja, da bo dolžnik sposoben izpolniti svoje obveznosti v skladu s predlagano prisilno poravnavo,

in sicer vse v takšnem obsegu in na takšen način, da je možna nedvomna identifikacija oziroma jasna primerjava z zapisi v načrtu finančnega prestrukturiranja oziroma z zapisi v poročilu o finančnem položaju in poslovanju dolžnika.
  16. Osnovne skupine informacij o dolžniku in v zvezi s tem opravljene raziskave in analize:
    - a) sestava lastniškega kapitala in glavne značilnosti posameznih sestavin (navadnih delnic/deležev, prednostnih delnic ...) oziroma pravice, pogoji in morebitne posebne ugodnosti, povezane z vsako izmed sestavin;
    - b) sestava lastništva;
    - c) predstavitev dolžnika in kratek povzetek njegove zgodovine z zornega kota razumevanja njegovega trenutnega položaja;
    - d) opis dejavnosti in proizvodov/storitev dolžnika;
    - e) analiza trga, na katerem dolžnik prodaja svoje proizvode/storitve;
    - f) analiza in opis konkurenčnega položaja dolžnika;
    - g) osnovne značilnosti stanja na kadrovskem področju z zornega kota vpliva na uspešnost poslovanja oziroma na uspešnost predvidenega prestrukturiranja;



- h) osnovne značilnosti upravljanja podjetja z zornega kota vpliva na uspešnost poslovanja oziroma na uspešnost predvidenega prestrukturiranja;
  - i) sestava sredstev podjetja in glavne značilnosti posameznih skupin sredstev;
  - j) sestava financiranja podjetja in glavne značilnosti posameznih sestavin (lastniški kapital, prisotne oblike dolžniškega kapitala).
17. Pregled razmer v širšem gospodarskem okolju in v panogi podjetja, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na trenutno stanje podjetja in uspešnost predvidenega prestrukturiranja.
18. Računovodski izkazi za pretekla obdobja, ki so predmet proučevanja (izkaz poslovnega izida, bilanca stanja, izkaz denarnih tokov) najmanj za obdobje treh zaključenih let pred letom, v katerem je bilančni presečni datum, in za obdobje od zadnjega zaključenega leta pred bilančnim presečnim datumom do bilančnega presečnega datuma.
- a) Ob navedbi računovodskih izkazov mora biti podana ugotovitev, ali so računovodski izkazi revidirani ali ne.
  - b) Če se uporabljeni računovodski izkazi razlikujejo od računovodskih izkazov, objavljenih v rednih letnih poročilih dolžnika, objavljenih na portalu AJPES-a:
    - izrecna navedba, da se v poročilu uporabljeni računovodski izkazi razlikujejo od računovodskih izkazov, objavljenih v rednih letnih poročilih dolžnika, objavljenih na portalu AJPES;
    - obrazložitev in utemeljitev razlik;
    - razkritje, na kakšen način so razlike v računovodskih izkazih vplivale na ugotovitve pooblaščenega ocenjevalca in njegovo mnenje oziroma razkritje in obrazložitev, kakšne bi bile ugotovitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij, če bi bili uporabljeni računovodski izkazi, objavljeni v rednih letnih poročilih, objavljeni na portalu AJPES.
19. Finančno-računovodska analiza računovodskih izkazov za pretekla obdobja, vključno s prikazom in analizo računovodskih kazalnikov. Pri finančno-računovodski analizi mora ocenjevalec poleg ostalega razkriti, obrazložiti in utemeljiti tudi:
- a) višino dela ločitvenih obveznosti na bilančni presečni datum, za katerega poplačilo zastavljeno premoženje ne bo zadoščalo in so zato v skladu z 20. členom ZFPPIPP-ja v navedenem delu upoštevane med obveznostmi do nezavarovanih upnikov;
  - b) morebitne obveznosti do lastnikov dolžnika, katerih plačilo lastniki v skladu z določili 498. člena ZGD-ja ne morejo uveljavljati;
  - c) višino izvenbilančnih obveznosti na bilančni presečni datum po posameznih skupinah obveznosti (npr. obveznosti iz naslova hipotek, obveznosti iz naslova posameznih oblik danih garancij, dana poročstva za obveznosti drugih oseb ...) in po posameznih večjih upnikih.
20. Analiza glavnih razlogov za nastanek insolventnosti dolžnika.  
Povzetek glavnih ugotovitev raziskav in analiz, navedenih v 15. do 19. točki tega pojasnila s poudarkom na vplivu ugotovljenih dejstev na nastanek insolventnosti dolžnika.
21. Dogodki po bilančnem presečnem datumu:
- a) Ocenjevalec mora v poročilu razkriti in obrazložiti pomembnejše dogodke, ki so nastopili med bilančnim presečnim datumom in datumom priprave poročila, ter razkriti in obrazložiti njihove učinke, če pa takšnih dogodkov ni bilo, mora to zapisati v poročilu.
  - b) Če se stanje obveznosti ali pogojnih obveznosti do upnikov po skupni višini, po višini obveznosti do upnikov posameznega razreda ali višini obveznosti do posameznega upnika v času priprave poročila občutneje razlikuje od stanja obveznosti do upnikov na bilančni presečni datum, mora ocenjevalec pridobiti pojasnilo od dolžnika in to razkriti v

poročilu. Če občutnejših razlik v skupnem stanju obveznosti, stanju obveznosti do upnikov posameznega razreda ali stanju obveznosti do posameznega upnika ni, mora ocenjevalec to zapisati v poročilu.

22. Projekcije računovodskih izkazov (izkaz poslovnega izida, bilanca stanja, izkaz denarnih tokov) na bilančni presečni datum ob predpostavki učinkovanja predlagane prisilne poravnave na ta datum ter najmanj za obdobje do poplačila terjatev vseh upnikov, na katere učinkuje prisilna poravnava. V izkazu denarnih tokov morajo biti ločeno izkazani izdatki za poplačilo obveznosti iz naslova prisilne poravnave po posameznih razredih upnikov.
23. Finančno-računovodska analiza projekcij računovodskih izkazov z navedbo, analizo in utemeljitvijo predpostavk, na katerih temeljijo, ter s prikazom in analizo računovodskih kazalnikov. V zvezi z analiziranimi projekcijami računovodskih izkazov in predpostavkami, na katerih te temeljijo, mora ocenjevalec poleg ostalega:
  - a) prepoznati vire, iz katerih dolžnik predvideva poplačilo svojih obveznosti iz naslova prisilne poravnave;
  - b) prepoznati in v poročilu razkriti tveganja za uresničitev rezultatov poslovanja, predvidenih v projekcijah računovodskih izkazov, oziroma za uresničitev predpostavk, na katerih ti temeljijo;
  - c) navesti dejstva in okoliščine, iz katerih izhaja, da obstaja oziroma ne obstaja več kot 50-odstotna verjetnost, da bo dolžnik sposoben izpolniti vse svoje obveznosti v skladu s predlagano prisilno poravnavo.
24. Preizkus insolventnosti:
  - a) Preizkus trajnejše nelikvidnosti:
    - Preizkus, ali dolžnik za več kot dva meseca zamuja s plačilom obveznosti, ki v skupnem znesku presegajo 20 odstotkov zneska njegovih obveznosti, izkazanih v zadnjem javno objavljenem letnem poročilu. Med drugim morajo biti navedeni: znesek dolžnikovih obveznosti, izkazanih v zadnjem javno objavljenem letnem poročilu, in znesek obveznosti, s plačilom katerih dolžnik zamuja več kot dva meseca. Če je ugotovljena trajnejša nelikvidnost po tej točki, mora biti v prilogi k poročilu podana specifikacija obveznosti, s plačilom katerih dolžnik zamuja več kot dva meseca (identificiran upnik, višina neplačanih obveznosti do upnika na bilančni presečni datum, datum zapadlosti neplačanih obveznosti do upnika).
    - Preizkus, ali sredstva na dolžnikovih računih ne zadoščajo za izvršitev sklepa o izvršbi ali poplačilo izvršnice in takšno stanje traja neprekinjeno zadnjih 60 dni ali s prekinitvami več kot 60 dni v obdobju zadnjih 90 dni ter je takšno stanje na dan pred vložitvijo predloga za začetek postopka prisilne poravnave; oziroma če nima odprtega vsaj enega bančnega računa pri ponudnikih plačilnih storitev v Republiki Sloveniji ali obstaja sklep o izvršbi, od pravnomočnosti katerega je poteklo več kot 60 dni in dolžnik svoje obveznosti, ki izhaja iz tega sklepa o izvršbi, ni poravnal. Če je ugotovljena trajnejša nelikvidnost po tej točki, morajo biti poročilu priložene listine, iz katerih je viden obstoj navedenega stanja (npr. izpisek iz registra transakcijskih računov, ki ga vodi AJ PES, pravnomočen sklep o izvršbi ...).
    - Preizkus, ali dolžnik za več kot tri mesece zamuja s plačilom plač delavcem do višine minimalne plače oziroma ali za več kot tri mesece zamuja s plačilom davkov in prispevkov, ki jih mora izplačevalec obračunati ali plačati hkrati s plačilom plač delavcem, ter je takšno stanje na dan pred vložitvijo predloga za začetek prisilne poravnave. Če je ugotovljena trajnejša nelikvidnost po tej točki, morajo biti poročilu priložene listine, iz katerih je viden obstoj navedenega stanja (npr. listine in dokumentacija dolžnika, odgovor na poizvedbo pri ZPIZZ-u ...).

- b) Preizkus dolgoročne plačilne nesposobnosti:
- preizkus prezadolženosti,
  - preizkus kapitalske ustreznosti.
25. Preizkus bodoče kratkoročne in dolgoročne plačilne sposobnosti:
- a) opis izvedenih postopkov za preizkus doseganja bodoče kratkoročne plačilne sposobnosti s predstavitvijo uporabljene metodologije, podlag, predpostavk in ugotovitev z utemeljitvami;
- b) opis izvedenih postopkov za preizkus doseganja bodoče dolgoročne plačilne sposobnosti s predstavitvijo uporabljene metodologije, podlag, predpostavk in ugotovitev z utemeljitvami.
26. Preizkus učinkov postopkov prisilne poravnave in stečaja na pogoje plačila terjatev upnikov:
- a) Prikaz ocene pogojev poplacha terjatev upnikov v primeru potrditve prisilne poravnave, v katerem morajo biti podani vsaj:
- Skupni znesek terjatev upnikov v primeru potrditve prisilne poravnave; zneski terjatev upnikov v primeru potrditve prisilne poravnave, katerih poplačilo se v tem primeru razlikuje od poplacha v primeru stečaja, podani po posameznih razredih terjatev; skupna višina vseh terjatev upnikov v primeru prisilne poravnave, katerih poplačilo se v tem primeru razlikuje od poplacha v primeru stečajnega postopka. Pri tem mora biti za vsak posamezni razred terjatev upnikov razkrita višina terjatev, ki je predmet pobota v skladu z določili 164. člena ZFPPIPP-ja, in višina terjatev upnikov iz naslova izvenbilančnih obveznosti dolžnika, katerih unovčenje je predvideno med trajanjem postopka prisilne poravnave, poplačilo pa kot poplačilo obveznosti iz naslova prisilne poravnave, pod pogoji potrjene prisilne poravnave. Prav tako mora biti podana višina terjatev ločitvenih upnikov v delu, v katerem vrednost zastavljenega premoženja ne bo zadoščala za poplačilo teh terjatev in se zaradi tega v tem delu obravnavajo kot terjatve nezavarovanih upnikov, ter po posameznih razredih višina terjatev lastnikov dolžnika, katerih poplačila lastniki v skladu z določili 498. člena ZGD-ja niso upravičeni uveljavljati.
  - Predvideni roki in višine poplacha terjatev upnikov iz prvega odstavka te točke po posameznih rokih.
  - Uporabljena metodologija, podlage in predpostavke za določitev diskontne stopnje in diskontna stopnja, z uporabo katere je opravljen izračun sedanje vrednosti poplacha iz prejšnje alineje na bilančni presečni datum.
  - Izračun deleža in delež poplacha terjatev upnikov iz prvega odstavka te točke.
- b) Prikaz ocene pogojev poplacha terjatev upnikov v primeru stečajnega postopka, v katerem morajo biti podani vsaj:
- Vrednost premoženja dolžnika, podana v skupni višini in po posameznih kategorijah, in sicer knjigovodska vrednost, ocenjena tržna vrednost in ocenjena vrednost ob predpostavki likvidacije. Navedene morajo biti uporabljene ocene vrednosti oziroma druge podlage ter razkrite in utemeljene predpostavke, ob upoštevanju katerih sta določeni ocenjena tržna vrednost in ocenjena vrednost ob predpostavki likvidacije. V prikaz premoženja mora biti vključeno tudi morebitno premoženje, ki ni izkazano v bilanci stanja. Če takšnega premoženja ni, mora biti v poročilu to zapisano.
  - Ocena rokov unovčenja premoženja dolžnika z navedbo in utemeljitvijo uporabljenih predpostavk.
  - Ocena stroškov stečajnega postopka po posameznih kategorijah teh stroškov s prikazom dinamike njihovega poplacha med stečajnim postopkom in s predstavitvijo

- metodologije ocene za vsako izmed kategorij stroškov ter navedbo in utemeljitvijo uporabljenih predpostavk.
- Skupni znesek terjatev upnikov v primeru stečaja, zneski terjatev upnikov pri stečaju, katerih poplačilo se v primeru potrditve prisilne poravnave razlikuje od poplačila v primeru stečaja, podani po posameznih razredih terjatev, ter skupna višina vseh terjatev upnikov v primeru stečaja, katerih poplačilo se v primeru potrditve prisilne poravnave razlikuje od poplačila v primeru stečajnega postopka. Pri tem mora biti za vsak posamezni razred terjatev upnikov razkrita višina terjatev, ki je predmet pobota v skladu z določili 261. do 264. člena ZFPPIPP-ja, in višina terjatev upnikov iz naslova izvenbilančnih obveznosti dolžnika, katerih unovčitev je predvidena med stečajnim postopkom. Prav tako mora biti podana višina terjatev ločitvenih upnikov v delu, v katerem vrednost zastavljenega premoženja ne bo zadoščala za poplačilo teh terjatev, zato se v tem delu obravnavajo kot terjatve nezavarovanih upnikov, ter po posameznih razredih višina terjatev lastnikov dolžnika, katerih plačila lastniki v skladu z določili 498. člena ZGD-ja niso upravičeni uveljavljati.
  - Utemeljitev in razlaga razlik med višino terjatev upnikov v primeru potrditve prisilne poravnave in višino terjatev upnikov v primeru stečaja, po posameznih razredih upnikov oziroma po posameznih upnikih, karkoli izmed navedenega je za celovito razumevanje primerjave med poplačilom upnikov v obeh postopkih potrebno.
  - Ocena rokov in višine poplačila upnikov po posameznih razredih (ločitveni, izločitveni, prednostni, navadni) z navedbo in utemeljitvijo uporabljenih predpostavk.
  - Uporabljeni metodologija, podlage in predpostavke za določitev diskontne stopnje in diskontna stopnja, z uporabo katere je opravljen izračun sedanje vrednosti stroškov stečajnega postopka na bilančni presečni datum.
  - Izračun deleža in delež poplačila terjatev upnikov iz četrte alineje te točke.
- c) Primerjava med pogoji poplačila upnikov v primeru potrditve prisilne poravnave in pogoji poplačila upnikov v primeru stečaja z ugotovitvijo, z izvedbo katerega izmed obeh postopkov bodo upnikom zagotovljeni ugodnejši pogoji plačila njihovih terjatev in z utemeljitvijo te ugotovitve.
27. Mnenje pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, podano v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, še posebej pa v skladu z določili SPS 5.
  28. Datum in podpis pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij.
  29. Izjava dolžnika v zvezi z uporabljenimi podatki v poročilu, razen v primerih, ko naročnik in dolžnik nista ista oseba in poročilo pooblaščenega ocenjevalca ne bo priloženo k predlogu za začetek postopka prisilne poravnave.
  30. Podpisana izjava ocenjevalca vrednosti v skladu s pravili Hierarhije ocenjevanja vrednosti.
  31. Priložena kopija dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij.

Določila glede zgoraj navedene vsebine poročila pooblaščenega ocenjevalca vrednosti v skladu s 146. členom ZFPPIPP-ja se smiselno uporabljajo tudi pri drugih poročilih pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, narejenih v skladu z ZFPPIPP-jem (npr. pri poročilu pooblaščenega ocenjevalca vrednosti v skladu z drugo alinejo šestega odstavka 200. člena ZFPPIPP-ja).

### 3. PODROBNEJŠA VSEBINA PISNEGA POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Pri poročanju o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah mora ocenjevalec vrednosti način poročanja prilagoditi kompleksnosti ocene vrednosti, kar pomeni, da se poročila o oceni vrednosti lahko po svoji obsežnosti razlikujejo glede na kompleksnost predmeta ocenjevanja vrednosti. V določilih podrobnejše vsebine poročanja so posebej nakazane vsebine, ki jih mora ocenjevalec vrednosti v poročilu jasno in nedvoumno zapisati. V pisnem poročilu o ocenjevanju vrednosti mora ocenjevalec vrednosti smiselno opredeliti naslednje vsebine:

1. Identifikacija in status ocenjevalca vrednosti vključuje izjavo ocenjevalca, da je sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti. V poročilu morajo biti razkriti vsi sodelavci, od katerih je pri izvajanju naloge ocenjevalec pridobil pomoč. Poročilo morajo podpisati ocenjevalec, ki je vodja projekta, oziroma če jih je več, vsi ocenjevalci, nosilci projekta.
2. Identifikacija nepremičnin ali pravic na nepremičninah, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, zajema:
  - a) naslov in/ali druge podatke, ki služijo za enolično identifikacijo nepremičnine;
  - b) identifikacijske oznake v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin; kadar je namen ocenjevanja vrednosti računovodsko poročanje, tudi inventarne številke nepremičnin;
  - c) podatke o pravnem stanju nepremičnine in podatke iz zemljiške knjige (lastništvo, morebitna bremena ipd.);
  - d) podatke o sestavinah nepremičnine v skladu s Stvarnopravnim zakonikom;
  - e) podatke o urbanističnih predpisih, ki veljajo za lokacijo obravnavane nepremičnine;
  - f) opis fizičnega stanja nepremičnine med ogledom;
  - g) opis morebitnih funkcionalnih pomanjkljivosti;
  - h) opis elementov morebitnega ekonomskega zastaranja;
  - i) identifikacijo morebitne skupine funkcionalno povezanih nepremičnin;
  - j) opis lastnosti nepremičnine (pravno stanje, površina, etažnost, leto izgradnje, leta in obseg obnov in rekonstrukcij, fizične, funkcionalne ter ekonomske značilnosti ipd.);
  - k) podatke o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine;
  - l) tipične fotografije predmeta ocenjevanja.
3. Če je namen ocenjevanja vrednosti računovodsko poročanje, je treba navesti, kako se nepremičnine, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, uporabljajo, oziroma kako ga podjetje, ki je subjekt poročanja, razvršča v svojih računovodskih izkazih.
4. Identifikacija naročnika ocenjevanja vrednosti.
5. Identifikacija oseb, ki jim je uporaba poročila dovoljena (identifikacija nameranih uporabnikov poročila).
6. Datumi:
  - a) datum ocenjevanja (to je datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti),
  - b) datum ogleda nepremičnine,
  - c) datum oz. obdobje priprave poročila o ocenjevanju vrednosti.
6. Namen ocenjevanja vrednosti: na razumljiv in jasen način je treba opredeliti namen ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ocenjevalec je ob navedbi namena ocenjevanja vrednosti dolžan zapisati 'Ocena vrednosti je izdelana za namene računovodskega poročanja' (če se vrednost ocenjuje za namen računovodskega poročanja), oziroma 'Ocena vrednosti ni



namenjena računovodskemu poročanju' (če namen ocenjevanja vrednosti ni računovodsko poročanje).

7. Če je namen ocenjevanja vrednosti nepremičnin računovodsko poročanje mora ocenjevalec ravnati v skladu z določili SPS 8 – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje. Ocenjevalec je dolžan navesti uporabljene standarde računovodskega poročanja in poseben računovodski namen, za katerega se ocenjevanje vrednosti izvaja (npr. preizkus oslabitve, razporeditev nabavne vrednosti po izvedbi poslovne združitve ...).

vse informacije glede uporabljenih metod, predpostavk pri merjenju, predpostavk pri določitvi obračunske enote, denar ustvarjajoče enote oziroma vse druge informacije, ki jih mora subjekt poročanja razkriti po ustreznem standardu računovodskega poročanja.

8. Opredelitev podlage vrednosti: na razumljiv način je treba opredeliti izbrano podlago vrednosti in navesti vir (standard ali zakonsko določilo), iz katerega je bila opredelitev povzeta; izbrana podlaga vrednosti mora ustrezati namenu ocenjevanja vrednosti.
9. Predpostavke in posebne predpostavke z razumno utemeljitvijo in upoštevanjem celotnega okvira projekta ocenjevanja vrednosti.
10. Opredelitev obsega opravljenih raziskav, vključno z vsemi omejitvami, ki so vezane na opravljene raziskave. Raziskave morajo obsegati:
  - a) uvodno analizo okolja (analizo regije, mesta in soseske, družbenega in socialnega okolja, gospodarskega okolja, okoljske problematike ipd.);
  - b) specifično analizo (nepremičninski trg, nabavna vrednost, amortizacija, prihodki in odhodki, mera kapitalizacije, zgodovina lastništva, uporaba);
  - c) analizo konkurenčne ponudbe in povpraševanja na mikro in makro ravni;
  - d) analizo najgospodarnejše uporabe;
    - kot da je zemljišče brez sestavin (objektov, zunanje ureditve, trajnih nasadov);
    - zemljišče z obstoječimi sestavinami.
11. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti.
12. Viri informacij: ocenjevalec mora navesti naravo in vir informacij, na katere se brez dodatnega preverjanja zanaša v postopku ocenjevanja.
13. Povzetek glavnih ugotovitev raziskav in analiz s poudarkom na morebitni odvisnosti vrednosti ocenjevanega sredstva od ugotovljenih dejstev.
14. Načini in metode pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah:
  - a) kratek splošen pregled vseh načinov in metod ocenjevanja vrednosti ter utemeljitev izbora uporabljenih metod in navedba razlogov, zakaj preostale metode niso bile uporabljene;
  - b) na donosu zasnovan način – metoda kapitalizacije; če je bil uporabljen, mora biti:
    - izbran donos, ki je predmet kapitalizacije, jasno opredeljen in pojasnjen tudi z viri;
    - osnova za izbran donos (povprečja, reprezentativno leto ...) jasno opredeljena;
    - način izbire mere kapitalizacije jasno opredeljen tudi z viri;
  - c) na donosu zasnovan način – metoda diskontiranega denarnega toka; če je bil uporabljen, mora biti:
    - napoved poslovanja prikazana v obliki napovedi denarnih tokov, izdelane do ravni in razčlenjene v obsegu, kot je to potrebno in primerno glede na uporabljeno metodo in celoten okvir projekta vrednotenja, vse v obliki, primerljivi z računovodskimi izkazi za pretekla obdobja;
    - napoved poslovanja ustrezno utemeljena s ključnimi predpostavkami;
    - razkrita in utemeljena metodologija in glavne predpostavke, uporabljene pri določanju preostale vrednosti;

- prikazan in obrazložen potek izračuna diskontne stopnje z ustreznimi pojasnili in utemeljitvami ter viri.
  - d) Pri uporabi načina tržnih primerjav:
    - merila za izbiro primerljivih nepremičnin;
    - seznam analiziranih potencialno primerljivih nepremičnin z utemeljitvami razlogov za uvrstitev/izločitev;
    - kratek opis vsake izmed primerljivih nepremičnin (glavni primerljivi tehnični parametri in viri) s kratko analizo primerljivosti z ocenjevano nepremičnino ter uporabo prilagoditvene tabele;
    - datumi primerljivih kupoprodaj in osnovni podatki o transakcijah, vključno s transakcijsko ceno;
    - prikazane, obrazložene in utemeljene morebitne prilagoditve morebitnih uporabljenih tržnih mnogokratnikov;
    - statistična analiza kakovosti vzorca primerljivih nepremičnin.
    - omejitvene okoliščine z možnostjo vpliva na oceno vrednosti nepremičnin.
  - e) Nabavnovrednostni način (skladno z MSOV-ji); če je bil način uporabljen, mora biti:
    - prikazano, kako so bile izvedene ocene vrednosti posameznih sredstev;
    - razkrit in obrazložen obstoj sredstev in morebitnih obveznosti, vezanih na ta sredstva, vključno s pogojnimi obveznostmi, način njihovega upoštevanja pri izdelavi ocene vrednosti in njihov vpliv na ocenjeno vrednost. Če takšne obveznosti ne obstajajo, mora biti naveden ustrezen zapis v poročilu.
15. Sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti nepremičnin, med katerimi mora biti med drugim navedeno:
- a) utemeljitev pomena posamezne metode izmed uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti in obrazložitev, na kakšen način je z uporabo metode dobljena vrednost upoštevana pri dokončni določitvi ocenjene vrednosti;
  - b) ugotovitve glede morebitnega obstoja poslovno nepotrebnih sredstev, če se ocenjuje vrednost premoženja podjetja kot celote;
  - c) ugotovitev glede morebitne uporabe poročil drugih ocenjevalcev vrednosti pri izdelavi poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnin ter način upoštevanja in vpliv navedenega na ocenjeno vrednost;
  - d) dokončna ocenjena vrednost in raven vrednosti, na katero se ta nanaša;
  - e) če je del podatkov ali vse podatke o nepremičnini zagotavljal naročnik, mora biti navedena izjava naročnika v zvezi s posredovanimi podatki oziroma naveden razlog, zakaj izjava v poročilu ni vsebovana.
16. Poročila in mnenja drugih strokovnjakov (npr. ocenjevalcev vrednosti podjetij ipd.). Če so sodelovali pri projektu, je treba navesti najmanj še:
- a) identifikacijo sredstva, ki je bilo predmet ocenjevanja s strani strokovnjaka;
  - b) identifikacijo in status strokovnjaka, ki je uporabljeno poročilo izdelal ali podajal mnenje;
  - c) identifikacijo naročnika uporabljenega poročila;
  - d) nameravane uporabnike, kot so navedeni v uporabljenem poročilu;
  - e) namen ocenjevanja vrednosti;
  - f) uporabljeno podlago vrednosti;
  - g) uporabljene načine in metode ocenjevanja vrednosti;
  - h) datum ocenjevanja vrednosti in datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti ter datum oglada nepremičnine;
  - i) ocenjeno vrednost;

- j) kako je ocenjena vrednost upoštevana v poročilu o ocenjevanju vrednosti nepremičnin, oziroma kako je vplivala na ocenjeno vrednost.
17. Priložena kopija dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.
18. Izjava pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki vsebuje tudi potrditev, da je bilo ocenjevanje vrednosti izvedeno v skladu z MSOV-ji in ostalimi zavezujočimi pravili Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti. Vsakršno morebitno odstopanje od MSOV-jev mora biti jasno opredeljeno in utemeljeno. Odstopanje ni utemeljeno, če bi bili zaradi tega izidi ocenjevanja vrednosti zavajajoči.

#### **4. PODROBNEJŠA VSEBINA PISNEGA POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI PREMIČNIN**

Pri poročanju o ocenjevanju vrednosti premičnin mora ocenjevalec vrednosti način poročanja prilagoditi kompleksnosti ocene vrednosti, kar pomeni, da se poročila o oceni vrednosti lahko po svoji obsežnosti razlikujejo glede na kompleksnost predmeta ocenjevanja vrednosti. V določenih podrobnejše vsebine poročanja so posebej nakazane vsebine, ki jih mora ocenjevalec vrednosti v poročilu jasno in nedvoumno zapisati. V pisnem poročilu o ocenjevanju vrednosti naj ocenjevalec vrednosti smiselno opredeli naslednje vsebine:

1. Identifikacija in status ocenjevalca vrednosti vključuje izjavo ocenjevalca, da je sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti. V poročilu morajo biti razkriti vsi sodelavci, ki so pomagali ocenjevalcu pri izvajanju naloge. Poročilo morajo podpisati ocenjevalec, ki je vodja projekta, oziroma vsi ocenjevalci, nosilci projekta, če jih je več.
2. Identifikacija podjetja, premičnin ali obveznosti, ki so predmet ocenjevanja vrednosti. Kadar so predmet ocenjevanja vrednosti premičnine v podjetju, mora ocenjevalec navesti:
  - a) ime, sedež in matično številko podjetja;
  - b) pravno obliko (d. o. o., d. d. in podobno);
  - c) če je namen ocenjevanja vrednosti računovodsko poročanje, je treba navesti, kako se premičnine, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, uporabljajo, oziroma kako ga podjetje, ki je subjekt poročanja, razvršča v svojih računovodskih izkazih.
3. Identifikacija naročnika ocenjevanja vrednosti.
4. Identifikacija oseb, ki jim je uporaba poročila dovoljena (identifikacija nameranih uporabnikov poročila).
5. Datumi:
  - a) datum ocenjevanja (to je datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti),
  - b) datum identifikacije sredstev (ogledi),
  - c) datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti.
6. Namen ocenjevanja vrednosti: na razumljiv in jasn način je treba opredeliti namen ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ocenjevalec je ob navedbi namena ocenjevanja vrednosti dolžan zapisati 'Ocena vrednosti je izdelana za namene računovodskega poročanja' (če se vrednost ocenjuje za namen računovodskega poročanja), oziroma 'Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju' (če namen ocenjevanja vrednosti ni računovodsko poročanje).
7. Če je namen ocenjevanja vrednosti nepremičnin računovodsko poročanje mora ocenjevalec ravnati v skladu z določili SPS 8 – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje. Ocenjevalec je dolžan navesti uporabljene standarde računovodskega poročanja in poseben

- računovodski namen, za katerega se ocenjevanje vrednosti izvaja (npr. preizkus oslabitve, razporeditev nabavne vrednosti po izvedbi poslovne združitve ...)
7. Značilnosti premičnin, ki so predmet ocenjevanja:
    - a) struktura sredstev po namenu uporabe (opis tehničnih in tehnoloških lastnosti);
    - b) opis lastnosti, uporabnosti, proizvodnega procesa, v katerem delujejo premičnine;
    - c) analiza oblik zastaranja (dob uporabe, pričakovanih dob koristnosti, funkcionalnosti, zmogljivosti).
  8. Opredelitev podlage vrednosti: na razumljiv način je treba opredeliti izbrano podlago vrednosti in navesti vir (standard ali zakonsko določilo), iz katerega je bila opredelitev povzeta; izbrana podlaga vrednosti mora ustrezati namenu ocenjevanja vrednosti.
  9. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti.
  10. Opredelitev obsega raziskav, ki so bile opravljene, vključno z vsemi omejitvami, ki so vezane na opravljene raziskave.
  11. Poročila in mnenja drugih strokovnjakov, če so sodelovali pri nalogi (umetnine, programska in strojna računalniška oprema, druga specialna sredstva), je treba navesti in navesti najmanj še:
    - a) identifikacijo sredstva, ki je bilo predmet ocenjevanja v uporabljenem poročilu ali mnenju;
    - b) identifikacijo in status strokovnjaka, ki je uporabljeno poročilo izdelal ali podal mnenje;
    - c) identifikacijo naročnika uporabljenega poročila;
    - d) nameravane uporabnike, kot so navedeni v uporabljenem poročilu;
    - e) namen ocenjevanja vrednosti;
    - f) uporabljeno podlago vrednosti;
    - g) uporabljene načine in metode ocenjevanja vrednosti;
    - h) datum ocenjevanja vrednosti in datum priprave poročila o ocenjevanju vrednosti;
    - i) ocenjeno vrednost;
    - j) kako je ocenjena vrednost upoštevana v poročilu o ocenjevanju vrednosti premičnin, oziroma kako je vplivala na ocenjeno vrednost.
  12. Predpostavke in posebne predpostavke z njihovo razumno utemeljitvijo ob upoštevanju celotnega okvira projekta ocenjevanja vrednosti.
  13. Če je namen ocenjevanja računovodsko poročanje, je treba navesti tudi vse informacije glede uporabljenih metod, predpostavk pri merjenju, predpostavk pri določitvi obračunske enote oziroma vse druge informacije, ki jih mora subjekt poročanja razkriti po ustreznem standardu računovodskega poročanja.
  14. Viri informacij: ocenjevalec mora navesti naravo in vir informacij, na katere se brez dodatnega preverjanja zanaša v postopku ocenjevanja.
  15. Analiza sredstev s poudarkom na lastnostih posameznih skupin sredstev ali posamezne premičnine/posameznih premičnin.
  16. Pregled razmer v širšem gospodarskem okolju in v panogi podjetja, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na ocenjeno vrednost premičnin.
  17. Povzetek glavnih ugotovitev raziskav in analiz s poudarkom na morebitni odvisnosti vrednosti ocenjevanega sredstva od ugotovljenih dejstev.
  18. Načini in metode pri ocenjevanju vrednosti pravic na premičninah:
    - a) Kratek splošen pregled vseh načinov in metod ocenjevanja vrednosti ter utemeljitev izbora uporabljenih metod in navedba razlogov, zakaj preostale metode niso bile uporabljene.

- b) Na donosu zasnovan način – metoda kapitalizacije; če je bil uporabljen, mora biti:
    - izbran donos, ki je predmet kapitalizacije, jasno opredeljen in pojasnjen tudi z viri;
    - osnova za izbran donos (povprečni donos zadnjih let, donos zadnjega leta, ocenjen normaliziran donos in podobno) jasno opredeljena;
    - način izbire mere kapitalizacije jasno opredeljen tudi z viri.
  - c) Na donosu zasnovan način – metoda diskontiranega denarnega toka; če je bil uporabljen, mora biti:
    - napoved poslovanja prikazana v obliki napovedi izkazov poslovnega izida, napovedi bilanc stanja in napovedi denarnih tokov, izdelane do ravni in razčlenjene v obsegu, kot je to potrebno in primerno glede na uporabljeno metodo in celoten okvir projekta vrednotenja, vse v obliki, primerljivi z računovodskimi izkazi za pretekla obdobja;
    - napoved poslovanja ustrezno utemeljena s ključnimi predpostavkami;
    - razkrita in utemeljena metodologija in glavne predpostavke, uporabljene pri določanju preostale vrednosti;
    - prikazan in obrazložen potek izračuna diskontne mere z ustreznimi pojasnili in utemeljitvami tudi z viri.
  - d) Pri uporabi načina tržnih primerjav morajo biti navedeni:
    - merila za izbiro primerljivih premičnin;
    - seznam analiziranih potencialno primerljivih premičnin z utemeljitvami razlogov za uvrstitev/izločitev;
    - kratek opis vsake izmed primerljivih premičnin (glavni primerljivi tehnični parametri in viri) s kratko analizo primerljivosti z ocenjevano premičnino ter uporabo prilagoditvene tabele;
    - datumi primerljivih kupoprodaj in osnovni podatki o transakcijah, vključno s transakcijsko ceno;
    - prikazane, obrazložene in utemeljene morebitne prilagoditve uporabljenih tržnih mnogokratnikov;
    - statistična analiza kakovosti vzorca primerljivih premičnin;
    - omejitvene okoliščine z možnostjo vpliva na oceno vrednosti premičnin.
19. Sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti premičnin, med katerimi mora biti med drugim navedeno:
- a) utemeljitev pomena posamezne metode izmed uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti in obrazložitev, na kakšen način je z uporabo metode dobljena vrednost upoštevana pri dokončni določitvi ocenjene vrednosti;
  - b) ugotovitve glede morebitnega obstoja poslovno nepotrebnih sredstev;
  - c) ugotovitev glede morebitne uporabe poročil drugih ocenjevalcev vrednosti pri izdelavi poročila o ocenjevanju vrednosti premičnin ter način upoštevanja in vpliv navedenega na ocenjeno vrednost;
  - d) dokončna ocenjena vrednost in raven vrednosti, na katero se ta nanaša;
  - e) če je podatke o obratovanju premičnin (vzdrževanje, pogoji uporabe, zmogljivosti, certifikati in dovoljenja) zagotavljal naročnik, izjava naročnika v zvezi s posredovanimi podatki.
20. Priložena kopija dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti strojev in opreme.
21. Izjava pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, ki vsebuje tudi potrditev, da je bilo ocenjevanje vrednosti izvedeno v skladu z MSOV-ji. Vsakršno morebitno odstopanje od MSOV-jev mora



biti jasno opredeljeno in utemeljeno. Odstopanje ni utemeljeno, če bi bili zaradi tega izidi ocenjevanja vrednosti zavajajoči.

## Obrazložitev

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti in Slovenski poslovnofinančni standardi opredeljujejo vsebino pisnih poročil pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti. To pojasnilo predstavlja podrobnejši opis sestavin poročil pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti, ki ga je treba uporabljati skupaj z navedenimi pravili Hierarhije ocenjevanja vrednosti.

Vsebina pisnih poročil, navedena v Pojasnilu, ni dokončna ali vseobsegajoča – v posameznih primerih lahko nastopijo okoliščine, ki v skladu z vsebinskim tolmačenjem navedenih pravil Hierarhije ocenjevanja vrednosti in tega pojasnila zahtevajo navedbo dodatnih vsebin v pisnem poročilu pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, ki v tem pojasnilu niso izrecno navedene. Prav tako v nekaterih primerih navedba določenih vsebin, navedenih v Pojasnilu, v pisnem poročilu ocenjevalca ne bo potrebna (npr. ko so izmed vseh sicer možnih načinov ocenjevanja vrednosti uporabljeni le nekateri, navedba vsebin, ki se nanašajo na načine, ki niso uporabljeni, ni potrebna). Izjemoma lahko nastanejo tudi okoliščine, zaradi katerih kakšna izmed sicer obveznih vsebin v poročilu ne bo navedena. To dejstvo je treba v pisnem poročilu obvezno izrecno razkriti ter okoliščine, zaradi katerih je do izjeme prišlo, podrobno obrazložiti in utemeljiti.

To pojasnilo naj pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti služi kot opomnik, na kaj morajo biti pozorni pri sestavljanju pisnega poročila, da bo njegova vsebina jasna in podprta z ustreznimi argumenti. Pojasnilo je tako podlaga za presojo ustreznosti poročil pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti v postopkih nadzora kot tudi podlaga za presojo ustreznosti poročil o ocenjevanju vrednosti v postopkih pridobivanja naziva pooblaščenim ocenjevalcem vrednosti.

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

Številka:  
Ljubljana,