

SLOVENSKI POSLOVNOFINANČNI STANDARDI

2025



SiR

Slovenski
INŠTITUT
za revizijo

Slovenski poslovnofinančni standard

02

**Ocenjevanje
vrednosti pravic
na nepremičninah**



SIR

Slovenski
INŠTITUT
za revizijo

Na podlagi prvega odstavka 16. člena v povezavi s 1. točko drugega odstavka 9. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) je Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo na 216. seji dne 23. 4. 2018 sprejel, Agencije za javni nadzor nad revidiranjem pa podala soglasje št. 10.00-16/2018 z dne 3. 7. 2018 na

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 mnenja 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) izdelava ustrezne analize in nato svoje mnenje uporabnikom sporoči tako, da sje nepristransko, smiselno in nezavajajoče.

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) nedvoumno določiti obseg dela z naročnikom ocenjevanja, in sicer v pogodbi ali usklajenem naročilu za izvedbo storitve;
 - b) skrbno in brez napake opraviti svoje delo ter pri tem upoštevati vse sestavine, ki pomembno vplivajo na oceno vrednosti. Morebitno drugačno mnenje ali stališča naročnika, ki jih je pooblaščen ocenjevalec vrednosti presodil kot strokovno neutemeljena, ne veljajo za napako;
 - c) izdelati oceno vrednosti odgovorno in skrbno;
 - č) izdelati oceno vrednosti neodvisno od kakršnihkoli interesov kogarkoli;
 - d) ustrezno spoznati nepremičnino, upoštevati pravice na nepremičnini, opredeliti namen ocenjevanja vrednosti in način uporabe ocene vrednosti;
 - e) pri zbiranju podatkov upoštevati primeren obseg teh podatkov in določiti datum, na katerega velja ocena vrednosti;
 - f) proučiti splošne in specifične finančne in gospodarske razmere, stanje v panogi, vpliv makro- in mikrolokacije ter ostale dejavnike, ki lahko pomembno vplivajo na ocenjeno vrednost;

- g) določiti podlago ocenjevane vrednosti;
- h) določiti vrednost v denarni obliki;
- i) 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;
- j) opredeliti nepremičnine (nepremičnine in premičnine je treba jasno razdeliti; po potrebi mora opredelitev uskladiti z ocenjevalcem vrednosti premičnin);
- k) 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.;
- l) 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;
- m) zbrati, preveriti, analizirati in uskladiti podatke, ki bodo zagotavljali ustrezno in pravilno uporabo izbranega načina ocenjevanja vrednosti;
- n) izvesti analizo najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča in obstoječe pozidave, če ocenjuje tržno vrednost. Kadar to ni smiselno, mora ocenjevalec svojo odločitev vsebinsko utemeljiti;
- o) izbrati metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti, ki ustrezajo podlagi vrednosti in namenu ocenjevanja;
- p) 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;
- r) 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;
- s) vedno preveriti, ali je nepremičnina zgrajena skladno s predpisi s področja urejanja prostora in v skladu z gradbeno zakonodajo.

Hkrati mora ocenjevalec:

- š) 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;
- t) 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;

- u) 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 mikrolokacijah 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 delo opraviti s skrbnostjo dobrega strokovnjaka.
5. Pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah mora biti pripravljeno tako, da omogoči pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti, ki predhodno ni bil povezan z ocenjevanjem vrednosti, da razume opravljene postopke ocenjevanja vrednosti, izide postopkov ocenjevanja ter pomembne zadeve, ki so se pojavile med ocenjevanjem, in zaključke ocenjevanja vrednosti.
6. 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) nedvoumno in točno opisati kakršnekoli predpostavke in posebne predpostavke, ki neposredno vplivajo na oceno vrednosti;
 - č) imeti navedene naročnike in uporabnike poročila;
 - d) vsebovati opis obsega postopka ocenjevanja vrednosti;
 - e) predstaviti namen ocenjevanja vrednosti in povod zanj;
 - f) vsebovati podlago vrednosti z navedbo vira opredelitve;
 - g) vsebovati datum ogleda nepremičnine, datum ocenitve vrednosti in datum priprave poročila;
 - h) vsebovati opis obsega in postopka zbiranja, preverjanja in sporočanja podatkov;
 - i) zajemati opredelitev ocenjevalca o negotovostih, povezanih z oceno vrednosti, če je to potrebno in smiselno;
 - j) vsebovati prikaz vseh obravnavanih podatkov in informacij ter uporabljenih postopkov ocenjevanja vrednosti ter utemeljitev analiz, mnenj in sklepov;
 - k) 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;
 - l) vsebovati utemeljitev izključitve uporabe kateregakoli običajnega načina oziroma metode ocenjevanja vrednosti;
 - m) vsebovati natančno pojasnilo morebitnih odmikov od določila 1 tega standarda;
 - n) vsebovati izjavo, ki jo je podpisal ocenjevalec, v skladu določili tega standarda;

- o) vsebovati naročnikovo izjavo o točnosti danih podatkov in informacij v skladu z določili tega standarda, oziroma med posebnimi predpostavkami navesti razlog, zakaj izjava ni vključena v poročilo;
- p) 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;
- r) zagotoviti, da nobena izmed pomembnih informacij, ki so ključnega pomena za razumevanje postopka ocenjevanja vrednosti oz. končne ocene vrednosti, ni izpuščena ali prikrita;
- s) natančno razložiti vzroke in posledice morebitnih odmikov od določil tega standarda.

OCENJEVANJE VREDNOSTI ZA ZAVAROVANO POSOJANJE PO PREUDARNO KONSERVATIVNIH MERILIH OCENJEVANJA VREDNOSTI¹

7. Določila v splošnem delu standarda veljajo tudi za ocenjevanje vrednosti za zavarovano posojanje po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti, razen če so spremenjena s tem delom standarda. Ta del standarda vključuje samo morebitne spremembe, dodatne zahteve ali posebne primere uporabe splošnih standardov.
8. Načini ocenjevanja vrednosti. Vsi načini ocenjevanja vrednosti, uporabljeni za razvijanje in v podporo nakazane tržne vrednosti, temeljijo na opazovanju trga. Čeprav je za nakazano tržno vrednost za zavarovano posojanje, ocenjeno po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti, mogoče uporabiti vse tri načine, je le malo verjetno, da bi bilo premoženje sprejeto kot primerno zavarovanje, če je tako specialno, da na trgu ni zadostnih dokazov, da bi lahko uporabili način tržnih primerjav ali na donosu zasnovani način. Zato se nabavnovrednostni način le redko uporablja pri ocenjevanju vrednosti za ta namen, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena po drugih načinih, razumna. Pri tem mora ocenjevalec vrednosti skrbno presoditi, oceniti, pri oceni vrednosti upoštevati in v poročilu o oceni vrednosti jasno razkriti vse oblike zastaranja, ki jih predvidevajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti.
9. Specialno premoženje. Specialno premoženje ima lahko pomembno vrednost le kot del podjetja, v katerem je. Pri ocenjevanju vrednosti za zavarovano posojanje po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti se bo vrednost takih vrst premoženja ocenjevala ob posebni predpostavki, da je podjetje prenehalo poslovati, in bo zato premoženje za zavarovanje posojila izkazovalo vrednost, kot bi jo za sredstvo lahko na datum ocenjevanja vrednosti na trgu iztržil lastnik, zmanjšano za stroške prodaje.
10. Premoženje s posebnim trgovalnim namenom. Vrednost posesti, povezane s trgovanjem, je običajno odraz njene možnosti za ustvarjanje donosa, ker so objekti primerni samo za posebno vrsto poslovne dejavnosti. Posebna narava take posesti (nepremičnine) pomeni, da je lahko velika razlika v njeni vrednosti, kadar je del poslovanja, in njeni vrednosti, če se v njej posel ne izvaja. Če je podjetje prenehalo delovati, bo vsak kupec, ki namerava ponovno izvajati poslovno dejavnost, potreboval nekaj časa, da bo v tej nepremičnini vzpostavil novo podjetje, pri tem pa bo imel zagonske in druge stroške z opremljanjem nepremičnine, pridobivanjem potrebnih dovoljenj in licenc itd. Tovrstno ocenjevanje vrednosti mora biti izvedeno v skladu z zahtevami Uredbe o kapitalskih zahtevah (Capital Requirements Regulation) 575/2013, ki je bila izvedena z Uredbo (EU) 2024/1623 (direktiva CRR), ter drugih predpisov in standardov, ki opredeljujejo ocenjevanje vrednosti po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti. Kadar se posojilodajalec zanaša na osnovno vrednost pravic na nepremičninah kot na zavarovanje, mora ocenjevalec vrednosti za zavarovanje posojila opozoriti na vpliv prenehanja delovanja obstoječega podjetja, ki prostore zaseda, na vrednost pravic na nepremičninah.

¹ To poglavje je na podlagi prvega odstavka 16. člena v povezavi s 1. točko drugega odstavka 9. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. [65/08](#), [63/13](#) – ZS-K, [84/18](#), [115/21](#) in [85/24](#)) sprejel Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo na 298. seji dne 28. 1. 2025.

11. Hirajoča sredstva. Posebna obravnava je potrebna pri ocenjevanju vrednosti hirajočega sredstva za zavarovano posojanje po preudarno konservativnih merilih ocenjevanja vrednosti, to je sredstva, ki bo na splošno sčasoma izgubljalo vrednost. Taki primeri so med drugim rudniki ali kamnolomi. Ugotoviti bi bilo treba ocenjeno dobo koristnosti in hitrost izgubljanja vrednosti v tej dobi koristnosti ter ju jasno navesti v poročilu.

PODPISOVANJE POROČILA O OCENI VREDNOSTI

12. Ocenjevalec, ki podpiše poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, sprejema vso odgovornost za njegovo vsebino.
13. Ocenjevalec mora podpisati pisno poročilo o ocenjevanju vrednosti na strani, na kateri so navedene sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti.
14. Ocenjevalec mora podpisati izjavo, ki je opredeljena v prvem 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.
15. 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

16. 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(o) kot ocenjevalec (ocenjevalci) 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;
- sem (smo) o predmetu ocenjevanja pridobil(i) 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)/smo (nismo) sam(i) oziroma z mano (nami) povezane osebe (navesti, katere) v zadnjih treh letih opravljal(i) 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, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem (nisem)/smo (nismo) osebno pregledal(i) 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

17. 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 in začne veljati 1. 9. 2018.

Z dnem uveljavitve tega standarda preneha veljati Slovenski poslovnofinančni standard 2 – *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin* z dne 12. 12. 2013.

Številka: 7/2018
Ljubljana, 4. 7. 2018

Dr. Samo Javornik
predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo