

SLOVENSKI POSLOVNOFINANČNI STANDARDI

2025



SiR

Slovenski
INŠTITUT
za revizijo

Slovenski poslovnofinančni standard

07

**Pregled poročil
ocenjevalcev
vrednosti**



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) ter na podlagi soglasja Agencije za javni nadzor nad revidiranjem št. 10.00-5/2014 z dne 27. 2. 2014 je Strokovni svet na seji dne 6. 3. 2014 sprejel

SLOVENSKI POSLOVNOFINANČNI 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 Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (odslej Hierarhija).
2. MSOV-ji urejajo področje pregleda poročil, ki se izvaja na trgu po naročilu strank. Ta standard predstavlja podrobnejšo opredelitev določil iz MSOV-jev, ki so povezana s pregledovanjem poročil.
3. Izvajanje pregledov ni nadzor 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 zavezan k izvajanju pregleda osnovnega poročila, ki je bil predmet predhodnih pregledov, tudi če naročnik želi pridobiti dodaten pregled.
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. Če pregledovalec pregleduje samo 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) ima dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti vsaj 3 leta in je izdelal vsaj 10 poročil o oceni vrednosti.
 - b) v zadnjih 6 letih mu ni bil izrečen pravnomočni opomin ali mu ni bilo 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.
11. Obseg dela in način izvajanja pregleda ter ostalih medsebojnih obveznosti med naročnikom in pregledovalcem se opredeli v pisni pogodbi ali listini o obsegu dela.
12. Priporočljivo je, da v pogodbi o izvajanju storitev oziroma listini o obsegu dela pregledovalec od naročnika dobi zagotovilo, da ne obstajajo omejitve uporabe poročila, ki je predmet pregleda.
13. Pregled lahko zahteva od pregledovalca, da poda mnenje o višini in ustreznosti ocenjene vrednosti.
14. 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, razširjanja ali objavljanja,
 - h) zagotovilo, da bo pregled izveden v skladu s tem standardom in določili pravil stroke, razvrščeni v Hierarhiji.

IZVAJANJE PREGLEDA

15. Pri pregledu mora pregledovalec upoštevati:
- a) kodeks etike,
 - b) ostala pravila stroke, razvrščena v Hierarhiji,
 - c) dobro prakso ocenjevanja vrednosti, ki mora temeljiti na prepričljivih in preverljivih strokovnih argumentih;
 - d) načelo, da se morebitna drugačna mnenja ali stališča naročnika, ki jih pregledovalec presodi kot strokovno neutemeljena, ne štejejo za napako.
16. Če pregled vključuje tudi mnenje o višini in ustreznosti ocenjene vrednosti, ocenjene v pregledovanem poročilu, mora pregledovalec v skladu z vsemi pravili stroke, razvrščeni v Hierarhiji, obvezno izdelati novo oceno vrednosti v ločenem poročilu o oceni vrednosti. Nova ocena mora biti izdelana za isti predmet ocenjevanja, na isti datum ocenjevanja ter za isti namen ocenjevanja vrednosti.
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) izdelati pregled neodvisno;
- d) razumeti in pravilno uporabiti načine, metode in tehnike, ki so potrebne za izvedbo verodostojnega pregleda;
- e) 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,
 - pravilnosti izračunov,
 - 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 sestavinah poročila.

POROČANJE O REZULTATIH PREGLEDA

- 18. Pri poročanju o rezultatih pregleda mora pregledovalec sporočiti vse analize, mnenja in sklepe na nezavajajoč način.
- 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 Hierarhiji;
 - 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,
 - pravilnosti izračunov,
 - 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 preverljive in dokazljive. V pregledu se je treba izogniti soočanju s subjektivnimi opažanji, ki niso preverljivo in dokazljivo utemeljena;

- j) izjavo 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 16. 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. Utemeljitve 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, ne da bi izdelal lastno oceno vrednosti v skladu z določili 16. odstavka tega standarda, to predstavlja neposredno kršitev tega standarda.

PODPISOVANJE MNENJA O POROČILU

24. Ocenjevalec, ki podpiše Mnenje o 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 revizijo 6. 3. 2014 in se uporablja naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 1/2014
Ljubljana, 6. 3. 2014

Dr. Samo Javornik
predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

IZJAVA PREGLEDOVALCA

Po 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-ju, 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 zadnjih treh letih 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-ja, ki ureja področje pregleda poročil, in ostalimi pravili, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.