

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami

 Združenje
Ocenjevalskih
Podjetij

**Sodelovanje ocenjevalca in revizorja pri
ocenjevanju za
računovodsko poročanje (ORP)
(ko ocenjevalca nepremičnin najame uprava)**

Avtorja:
Mag. Simona Korošec Lavrič, pooblaščen revizorka
mag. Anton Kožar, POVN, Inštitut za nepremičnine d.o.o., Ljubljana


Datum: 26.1.2021


1

Program predavanja:

- Uvod
- Ključna vprašanja v zvezi z ORP in sodelovanja revizorja
- AD1 – Predmet ocenjevanja za ORP
- AD2 – Vrste sodelovanja med revizorjem in veščakom
- AD3 – Vhodni podatki za ORP
- AD4 – Namen in poseben namen ter podlage vrednosti
- AD5 – Predlogi za izboljšanje sodelovanja
- AD6 – Razprava, pregled Opomnika in zaključki
- Viri in literatura

A.

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

 Združenje
Ocenjevalskih
Podjetij

2

1. UVOD

V tem prispevku bomo obravnavali primer, ko poslovodstvo najame na eni strani ocenjevalca za ocenjevanje za računovodsko poročanje (ORP) in na drugi strani najame revizorja za revidiranje računovodskih izkazov ali za kak drug namen, pri katerem oba strokovnjaka morata sodelovati.

• A

3

KLJUČNA VPRAŠANJA V ZVEZI Z ORP IN SODELOVANJA REVIZORJA

V tem prispevku ciljamo, da dobite odgovore na naslednja vprašanja:

1. Kaj je predmet ocenjevanja pri računovodskem poročanju in kako je uprava opredelila nalogo ocenjevalcu oz. kako se je ocenjevalec dogovoril z upravo? Ali je ocenjevalec že uvodoma seznanjen z indikatorji, ki so povod za slabitev
 2. Kdaj naj stopi v stik z revizorjem ocenjevalec nepremičnine, in, kdaj naj stopi v stik z ocenjevalcem revizor? Kdo naj bi bil prvi, kdo drugi?
 3. kateri so vhodni podatki za ocenjevanje za računovodsko poročanje?
 4. Katera podlaga vrednosti je pravilna, za različne namene rač.poročanja?
 5. Kakšen je najpogostejši namen ocenjevanja za računovodsko poročanje ?
 6. kateri indikatorji, ki jih je uprava družbe zaznala in so podlaga za naročilo za ocenjevanje za računovodsko poročanje?
 7. Kje je največ prostora za izboljšanje za sodelovanje med POVN in in revizorjem?
 8. Kako ocenjevalci upoštevajo v ocenjevanju (ORP) t.i. "preostalo vrednost"?
- A.

4

AD1 – PREDMET OCENJEVANJA ZA ORP

(razvrstitev je glede na bilančno postavko v aktivni)

- A. Osnovna sredstva v lastniški uporabi
- B. Naložbene nepremičnine
- C. Zaloge za odprodajo
- D. Non-current assets (za odprodajo).

• Opomba:

Pri ORP nastopi potreba po konverzijski tabeli, od D.U.E –denar ustvarjajoče enote,, do ocenjevalskih enot, ki se navezujejo in povezujejo z zemljiščem (etažno lastnino pustimo ob strani), ki ga obravnavamo po načelu „super ficies solo cedit“. To je naloga POVN, da omogoči sledljivost od parcele, etažne lastnine, stavbne pravice, do ocenjevalske enote (ki je lahko prodajljiva na trgu) in D.U.E.

5

AD2. Vrste sodelovanja med revizorjem in veščakom in podlage

- Ocenejvalec kot veščak revizorja
- Ocenejvalec kot veščak posloводства
- Mednarodni standard revidiranja (MSR) 620 in MSR 500

6

MSR 620

Revizor ima izključno odgovornost za izraženo revizijsko mnenje in ta odgovornost se ne zmanjša z revizorjevo uporabo dela revizorjevega veščaka. Vendar lahko revizor, ki je uporabil delo revizorjevega veščaka in je v skladu s tem MSR ugotovil, da je delo tega veščaka ustrezno revizorjevim namenom, sprejme ugotovitve ali sklepe tega veščaka z njegovega področja kot ustrezne revizijske dokaze

7

MRS 500 – Revizijski dokazi

- Veščak posloводства – posameznik ali organizacija, ki ima poglobljeno znanje na področju, različnem od računovodstva ali revidiranja, katerega ali katere delo na tem področju uporablja revidirana organizacija kot pomoč organizaciji pri pripravi računovodskih izkazov.
- Delo veščaka posloводства (ocenjevalca) revizor lahko uporabi kot revizijski dokaz. Zahtevani so postopki, ki jih mora revizor izvesti, da lahko zaključi, da je informacija o oceni vrednosti ustrezen revizijski dokaz.

8

MSR 500 Revizijski dokazi

- Pri načrtovanju in izvajanju revizijskih postopkov upošteva revizor primernost in zanesljivost informacij, ki bodo uporabljene kot revizijski dokazi.
- Če so bile informacije, ki bodo uporabljene kot revizijski dokazi, pripravljene z uporabo dela **veščaka posloводства**, revizor, kolikor je glede na bistvenost dela tega veščaka za revizorjeve namene potrebno:
 - a) ovrednoti usposobljenost, zmožnosti in nepristranskost tega veščaka,
 - b) pridobi poznavanje dela tega veščaka in
 - c) ovrednoti primernost dela tega veščaka kot revizijskega dokaza pri ustrezni uradni trditvi.

Usposobljenost, zmožnosti in nepristranskost

- Osebne izkušnje s prejšnjim delom veščaka posloводства
- Razprave s tem veščakom
- Poznavanje spričeval , članstva v poklicnih (panožnih) združenjih
- Objavljenih publikacijah, ki jih je napisal ta veščak
- Ali je delo tega veščaka podvrženo strokovnih standardom
-
- Tudi: usposobljenost veščaka v povezavi s pomembnimi zahtevami iz računovodstva in revizije, na primer poznavanje predpostavk in metod, vključno z morebitnimi modeli, ki so skladni s primernim okvirom računovodskega poročanja
- Nepristranskost (veščak zaposleni v organizaciji ali veščak, ki ga organizacija najame)

Poznavanje dela veščaka

- Ali ima revizor poglobljeno znanje, da bi lahko ovrednotil delo ocenjevalca ali potrebuje za ta namen revizorjevega veščaka?
- Vidiki področja znanja veščaka posloводства, ki so pomembni za revizorjevo poznavanje, lahko vključujejo:
 - ali obsega veščakovo področje znanja posebna ožja področja, ki so pomembna za revizijo;
 - ali veljajo kakšni poklicni ali drugi standardi in regulativne ali zakonske zahteve;
 - katere predpostavke in metode uporablja veščak posloводства in ali so splošno priznane na področju znanja tega veščaka ter ali so primerne za namene računovodskega poročanja;
 - vrsto notranjih in zunanjih podatkov ali informacij, ki jih uporablja veščak posloводства.
- Pisni dogovor o poslu med veščakom in posloводstvom – revizor prouči

11

Vrednotenje primernosti dela veščaka

Presoje pri ovrednotenju primernosti dela veščaka posloводства kot revizijski dokaz za ustrezno uradno trditev vključujejo:

- primernost in sprejemljivost ugotovitev ali sklepov tega veščaka, njihovo skladnost z drugimi revizijskimi dokazi ter dejstvo, ali so bili ustrezno izraženi v računovodskih izkazih;
- če vključuje delo tega veščaka uporabo bistvenih predpostavk in metod, primernost in sprejemljivost teh predpostavk in metod; in
- če vključuje delo tega veščaka uporabo izvirnih podatkov, ki so bistveni za njegovo delo, primernost, popolnost in točnost teh izvirnih podatkov.

12

Poročilo o oceni vrednosti – sestavine

- Analiza makroekonomskega okolja in panoge
- Analiza preteklega poslovanja podjetja (analiza izkaza poslovnega izida, bilance stanja in kazalnikov poslovanja, prilagoditev izkaza poslovnega izida za neobičajne in izredne postavke za obdobje zadnjih treh poslovnih let)
- Primerjava plana in realizacije za pretekla leta (zadnja tri poslovna leta)
- Metodologija vrednotenja (načini in metode vrednotenja, pristop)
- Predstavitev predpostavk za vrednotenje
- Končni sklep o oceni vrednosti
- Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov
- Izjava o neodvisnosti ocenjevalca vrednosti
- Dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti pri SIR
- Podpis

13

Poročilo o oceni vrednosti – sestavine

Izhodišča ocenjevanja vrednosti

- identifikacija predmeta ocenjevanja vrednosti (naziv družbe, ocenjevani delež),
- namen ocenjevanja vrednosti,
- datum ocenjevanja vrednosti,
- izbrana podlaga vrednosti;
- izvajalec ocenjevanja (interni ali zunanji ocenjevalec vrednosti);
- opis družbe (dejavnost, lastniška struktura, določbe statuta, ki vplivajo na obvladovanje in/ali tržljivost)
- uporabljene metode ocenjevanja vrednosti (izbor in obrazložitev, zakaj so izbrane te metode)

14

Opomnik za pregled poročila o oceni vrednosti

SIR je izdal Opomnik za izvedbo postopkov pregleda poročil o oceni vrednosti za potrebe postopka revidiranja.

Opomnik je pripomoček (vodnik), ki pooblaščenega revizorja opozarja na vsebine, na katere mora biti z revizijskega vidika pozoren pri pregledu poročil o oceni vrednosti.

Opomnik je priloga k temu gradivu.

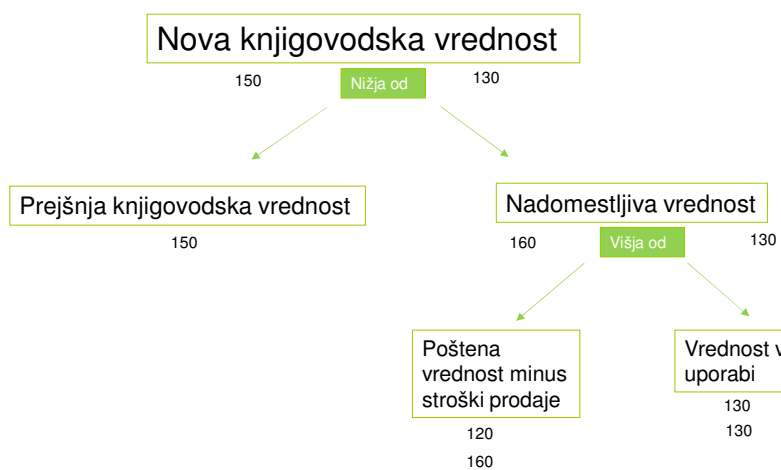
VZPOSTAVITEV STIKA Z REVIZORJEM

- Ne glede na pogodbeno razmerje, ki ga ima pooblaščen ocenjevalec, bodisi z upravo bodisi z revizorjev je revizor tisti, ki ima končno odločitev in presojo, ali je ocena vrednosti metodološko in vsebinsko ustrezna. Za realizacijo tega cilja strokovno neoporečnega izdelka pa je pomembna tudi komunikacija in medsebojno spoštovanje. Za osebne zapiske šteje tudi e- komunikacija.

Ocenjevanje vrednosti za namen testa oslabitev v skladu z MRS 36

17

MRS 36

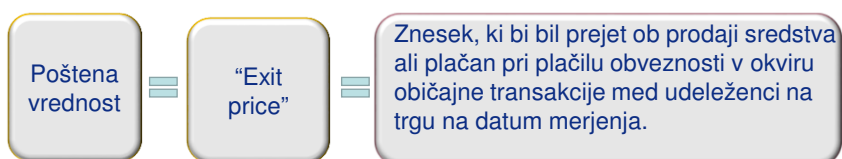


18

Znamenja oslabitve

- Družba na dan poročanja oceni, ali obstaja kakšno znamenje, da utegne biti sredstvo oslabljeno. Pri tem upošteva znamenja iz zunanjih in notranjih virov informacij.
- Posamezna sredstva ali denar ustvarjajoče enote
- Samo v primeru, če takšna znamenja obstajajo, oceni nadomestljivo vrednost.
- Pozor: Informacije o znamenjih oslabitve, ki so prejete po datumu poročanja, vendar preden so računovodski izkazi odobreni

MSRP 13: Opredelitev poštene vrednosti



Običajna transakcija med udeleženci na trgu, ki ne upošteva specifičnih dejavnikov posameznega podjetja, ampak upošteva specifiko posameznega trga oz. sredstva.

Poštena vrednost – tehnike vrednotenja

- Način tržnih primerjav (market approach) oz. NTPr
 - Metoda primerljivih poslov (po prevodu MSOV 2020=I)
 - informacije na podlagi tržnih transakcij za istovrstna ali podobna sredstva (Metoda multiplikatorjev (P/B, P/E,...))
- Na donoso zasnovan način (NDZN), ki temelji na donosih (income approach)
 - Sedanja vrednost prihodnjih koristi (Diskontirani denarni tokovi-DCF)
 - Metoda direktne kapitalizacije (Gordonov model $V=D/r$)
 - Black sholes, ...
- Nabavno-vrednostni način (cost approach) oz. NVN
 - Koliko bi stalo istovrstno (nadomestno) sredstvo z upoštevanjem stopnje obrabe

Kombinacija – uporaba več tehnik ocenjevanja vrednosti (področje strokovne presoje in ocene posloводства)

Tehnike ocenjevanja vrednosti morajo čim bolj spodbuditi uporabo ustreznih opazovanih vložkov in čim bolj omejiti uporabo neopazovanih vložkov.

21

Stroški prodaje/odtujitve

- Stroški prodaje/odtujitve, ki se odštejejo od poštene vrednosti, vključujejo stroške, ki jih je možno direktno pripisati odtujitvi sredstva ali denar ustvarjajoče enote, brez stroškov financiranja in odhodka za davek:
 - Pravni stroški
 - Stroški odstranitve sredstva
 - Drugi direktni stroški, ki so potrebni, da se sredstvo pripravi za prodajo

22

Podobne vrednosti

- Vrednosti, ki so podobne pošteni vrednosti:
 - čista iztržljiva vrednost (MRS 2 zaloge),
 - vrednost v uporabi (MRS 36)
 - Tržna vrednost (glej dodaten zapis) ustreza definiciji poštene vrednosti.

23

Vrednost v uporabi

4 koraki:

- Opredelitev denar ustvarjajočih enot
 - Če je nadomestljivo vrednost sredstva možno določiti individualno, se ta korak izpusti
- Ocena pričakovanih denarnih tokov
- Določitev ustrezne diskontne stopnje
- Diskontiranje in agregiranje pričakovanih denarnih tokov za izračun vrednosti v uporabi

24

Denar ustvarjajoče enote

- Opredelitev DUE: (glej računovodski standard)
- Najmanjša določljiva skupina sredstev, ki ustvarja denarne pritoke, ki so v glavnem neodvisni od denarnih pritokov drugih sredstev ali skupin sredstev.

25

Denar ustvarjajoče enote

Primer 1: nadomestljive vrednosti (NV) ni mogoče določiti

Rudarsko podjetje uporablja svoje železniške tire kot podporo pri svoji dejavnosti. Ti tiri se lahko prodajo le za „scrap“ vrednost in ne ustvarjajo pritokov, ki so neodvisni od drugih sredstev rudnika.

V tem primeru ni možno oceniti NV teh tirov, saj njihova vrednost v uporabi ne more biti določena in je verjetno drugačna od „scrap“ vrednosti. Zato družba oceni NV DUE, kateri ti tiri pripadajo – rudniku kot celoti.

Primer 2: najnižji nivo sredstev, ki ustvarja neodvisne denarne pritoke

Avtobusno podjetje zagotavlja storitve na podlagi pogodbe z občino, ki določa minimalni nivo storitev (prevozov) na vsaki od petih linij. Sredstva, alocirana na vsako linijo in denarne pritoke je možno določiti za vsako linijo posebej. Ena od linij ustvarja pomembno izgubo.

Ker podjetje nima možnosti odpovedati nobene izmed linij, so najnižji nivo določljivih pritokov, ki so v glavnem neodvisni od pritokov drugih sredstev, pritoki vseh petih linij skupaj. DUE za vsako linijo je avtobusno podjetje kot celota.

26

Denar ustvarjajoče enote

Primer 3: DUE in neto denarni tokovi

Trgovsko podjetje A upravlja tri trgovine, ki ustvarjajo neodvisne denarne pritoke. Te trgovine si delijo skupne stroške (odtoke) kot so marketing in stroški dela. Ali gre tukaj za eno DUE, glede na to, da so neto denarni tokovi (pritoki – odtoki) teh treh trgovin med seboj odvisni?

Ne, določitev DUE mora biti narejena na osnovi denarnih pritokov in ne neto denarnih tokov. Zato se odtoki (marketing in delo) pri določanju DUE ne upoštevajo. V tem primeru je DUE posamezna trgovina.

Ocena pričakovanih denarnih tokov

Pričakovani denarni tokovi

- Na podlagi projekcij denarnih tokov, ki predstavljajo najboljšo oceno posloводства na podlagi razumnih in sprejemljivih predpostavk
- Upoštevati zadnje predračune/napovedi posloводства, vendar izključiti učinke prihodnjih reorganizacij ali izboljšav. Projekcije na podlagi teh predračunov smejo zajeti največ 5-letno obdobje, razen če je možno dokazati, da so daljše projekcije zanesljive.
- Oceniti projekcije denarnih tokov za daljše obdobje, kot ga pokrivajo zadnji predračuni/napovedi posloводства z uporabo stopnje rasti
- Ocena vpliva COVID-19 na projekcije denarnih tokov in predvidene rasti



Diskontna stopnja

- Diskontna stopnja lastna ocenjevanemu sredstvu pred obdavčitvijo, ki kaže obstoječe tržne ocene:
 - Časovne vrednosti denarja;
 - Tveganja, značilna za sredstvo, katerim niso bile prilagojene ocene prihodnjih denarnih tokov
- Ocena na podlagi WACC, itd...
- Diskontna stopnja ne sme vsebovati tveganj, ki so bila že upoštevana pri oceni prihodnjih denarnih tokov, sicer bi bil učinek nekaterih predpostavk upoštevan dvakrat.

29

Izračun vrednosti v uporabi

Primer: denarni tokovi so napovedani za 2 leti, predvidena enakomerna rast za naslednja leta. Predpostavimo:

- Denarni tok za leto 1 = 20 mio EUR
- Denarni tok za leto 2 = 24 mio EUR
- Stopnja rasti po 2.letu = 2,5%
- Inflacija = 2,5%
- Nominalna diskontna stopnja pred davki = 15%
- Prilagojena diskontna stopnja pred davki = 10%

Vrednost pri uporabi =

$$\frac{20\text{mio}}{1,15} + \frac{24\text{mio}}{(1,15 \times 1,15)} + \frac{24\text{mio} \times 1,25 \times 1,25}{0,1 \times 1,15 \times 1,15} =$$

= 226 mio EUR

- Opomba: Ocenjuje se praviloma tako, da se poda ocena vrednosti, brez povezanih davkov. Za računovodsko poročanje je lahko odmik od tega osnovnega pravila v ocenjevanju.

30

AD3 – VHODNI PODATKI ZA ORP

Ne glede na podroben namen računovodskega poročanja so nujni vhodni podatki:

1. Pravilnik o računovodstvu, kjer se pričakuje, da bo opredeljena računovodska usmeritev (model nabavne vrednosti, model revalorizacije, model prevrednotenja)
2. Register osnovnih sredstev (najbolje v celoti, ne glede na obseg, ker so iz inventarnih številk razvidna vlaganja po količini in vrednosti)
3. Sklepe uprave, ki se nanašajo na računovodsk usmeritve (npr. Na prehod vrednotenja zemljišč iz modela nabavne vrednosti na model revalorizacije, pri lastniško upravljenih osnovnih sredstvih).
4. Podatki tehnologa ali v družbi zaposlenega poznavalca nepremičin, ki sodeluje z ocenjevalcem in mu lahko tudi argumentira o "ekonomski življenjski dobi – EŽD" nepremičnin (to je še bolj pomembno pri opremi, kjer je izredno pomemben tudi podatek o B.A.T.-best available technology, zaradi merjenja funkcionalnega zastaranja).
5. Podatek o denar ustvarjajočih enotah (D.U.E.) oz. eksplicitno potrditev, da imajo samo eno D.U.E.
6. Informacijo o tem, z dokazi, da družba planira prihodke po D.U.E.
7. Informacijo o tem, ali družba uporablja SRS ali tudi MSRP.

31

AD4 – NAMEN IN POSEBEN NAMEN TER PODLAGE VREDNOSTI-POVZETEK

- Glej naslednjo stran....

32

PRIKAZ VRSTE OSNOVNIH SREDSTV, RAČUNOVODSKE USMERITVE, NAMENA OCENJEVANJA, POSEBNEGA NAMENA OCENJEVANJA, PODLAGE VREDNOSTI IN UČINEK NA BILANCO					
RAČUNOVODSKA USMERITEV	Namen ocenjevanja	Poseben namen ocenjevanja	Podlaga vrednosti	Učinek na bilanco	
A. OSNOVNA SREDSTVA V LASTNIŠKI UPORABI					
model nabavne vrednosti (M.N.V.)	za rač.poročanje, SRS1, SRS 17, MRS 16, MSRP 13, MRS 36	za namene merjenja oslabitve ali odprave oslabitve itd.	Nadomestljiva vrednost. Višja od: PV-s.p. (=F.V.L.C.S.) VPU-vrednost pri uporabi	sprememba se odraža na poslovnem izidu	
model revalorizacije (M.r.)	za rač.poročanje, SRS1, SRS 16 oz, MRS 16, MRS 36, MSRP 13	za namene prevrednotenja	poštena vrednost po SRS oz. MSRP	Učinek se odraža na Kapitalu	
B. NALOŽBENE NEPREMIČNINE					
model nabavne vrednosti (M.N.V.)	za rač.poročanje SRS 6, MRS 40, MRS 36, MSRP 13	za namene PREVREDNOTENJA (oslabitve, odprave oslabitve)	Nadomestljiva vrednost. Izbira med višjo: PV-s.p. (=F.V.L.C.S.) VPU-vrednost pri uporabi	sprememba se odraža na poslovnem izidu	
model poštene vrednosti (PV.)	za rač.poročanje SRS 6, MRS 40, MSRP 13	za namene prevrednotenja	poštena vrednost po SRS oz. MSRP	sprememba se odraža na poslovnem izidu	
C. ZALOGE ZA ODPRODAJO					
-	za rač.poročanje	za namene ocene čiste iztržljive vred.	čista iztržljiva vrednost (Č.I.V.)	sprememba se odraža na poslovnem izidu	
D. NON-CURRENT ASSETS (za odprodajo v 1 letu)					
	za rač.poročanje MSRP 5, SRS 1, MSRP 13	Za namene vrednotenja za prodajo	PV - s.p. (=F.V.L.C.S.)	učinek se odraža v poslovnem izidu	
Vir: avtorja prispevka na podlagi MSOV 2020, SRS in MSRP					

33

AD5 – PREDLOGI ZA IZBOLJŠANJE SODELOVANJA

- Zelo enostavno: držati se pravil svoje stroke, ker sta obe stroki (ocenjevalska in revizorska) komplementarni za uporabnika
- Imeti osebno spoštljiv odnos do druge osebe
- Komunicirati čimbolj sledljivo, na primer preko e-pošte, kar se potem lažje rešuje, če pride do konflikta.

34

AD6 – RAZPRAVA, OPOMNIK S.I.R. in ZAKLJUČKI

- OPOMNIK je revizorjev pripomoček. Revizorju ni treba seznanjati POVN, da ga je izpolnil za revizorjev arhiv. Toda v njem je samo koncentriran zapis za pregled ocene vrednosti, ki jo je naredil POVN za upravo.
- Opomnik dobijo vsi udeleženci, avtorja ga komentirata tako, da je „primus“ revizorka-predavateljica, pojasnila in odgovore daje POVN.

35

AD6 – RAZPRAVA, OPOMNIK S.I.R. in ZAKLJUČKI

PISNO POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	
Uporabnik poročila	Naročnik, računovodstvo in revizor
Namen ocenjevanja	Za namene računovodskega poročanja
Posebni računovodski namen	Namen ocene poštene vrednosti, zaradi uporabe MODELA REVALORIZACIJE (PREVREDNOTENJE) , Skladno s SRS 16 za zemljišča
Podlaga vrednosti	Ugotoviti pošteno vrednost (MODEL REVALORIZACIJE, za lastniško uporabljena osnovna sredstva) in
Računovodski standard Standard ocenjevanja	SRS1 in SRS 16 / za zemljišča MSOV 2020
Identifikatorji nepremičnin (pravna zasnova pravice) ID nepremičnin (geodetska oznaka)	Glej ZK izpise 9999-17831/0 9999-1712/4 9999-1713/5 9999-1774/7
Št. denar ustvarjajočih enot	Ena DUE
Opis pravice na nepremičninah	Ocenjuje se lastniška pravica na nepremičnini, brez stavb
Posebna izjava	Poročilo je za računovodsko poročanje.
Posebne predpostavke	Brez posebnih predpostavk, razen, da se ocenjuje brez stavb.
Služnosti v ZK:	ne
Služnosti v naravi:	ne
Datum ocenjevanja	31.12.2020
Datum ogleda	18.02.2021
Datum izdelave poročila	28.02.2021

36

AD6 – RAZPRAVA – PRIMER PREDMETA OCENE															
Podatki o površinah parcel in stavb, D.U.E. in podlaga vrednosti, glede na rač.usmeritev											M.revalorizaci	M. Nab.vredn.			
K.o.	parc.	površina parcel m2	delež	ocenjevana površina m2	stavba	del stavbe	NTP-m2 (dejanska)	NTP-m2 (REN)	opis	Ocenjevalske enote	prip. delež	Zemljišče	DUE	uporaba SRS za zemljišča	uporaba SRS za zgradbe
2108-TABOR	247/5	2.282,00	1,00	2.282,00					Parkirišče za lastno uporabo	OV1	1	2.282,00	DUE 1	1,16	1,17
	247/6	576,00	1,00	576,00			481,95		nadstrešnica (E.O.)	OV2	1	576,00			
	247/1	1.211,00	1,00	1.211,00	1676	1	1.120,50	1.814,00	P - proizvodna hala	OV3	0,82712	1.001,64			
							115,20		P+1 - pisarna, garderoba	OV4	0,085037	102,98			
							119,00		P+2 - pisarna, garderoba		0,087842	106,38			
247/8	1.367,00	0,22	300,74					cesta (lastništvo delež 11/50)	OV5		300,74				
Skupaj		5.436,00		4.369,74			1.836,65	1.814,00				4.369,74			
											Podlaga vrednosti-----	poštena v.	nadomest.vret		
Vir: gurs, 31.12.20 obdelava: Inštitut za nepremičnine d.o.o.											* DUE denar-ustvarjajoča enota		izmed		
Opomba: Parcela 247/5 - del parcele v deležu 39/228 je v oddajanju, vendar v celoti ni naložena nepremičnina.											(PV-sp ali VPU)				

37

AD6 – RAZPRAVA, OPOMNIK S.I.R. in ZAKLJUČKI

- Obstaja dobra praksa sodelovanja in tudi izdelave ocen nepremičnin za računovodsko poročanje
- Nekateri družbe imajo na primer vzgrajeno „varovalko“, da če se KV razlikuje od nadomestljive (ki jo je ocenil POVN) le do 10%, ne spreminjajo KV. Veza: SPS7 indicira, da se ocena enega POVN lahko razlikuje do 10%
- Nekateri družbe imajo „indikatorje za slabitve/okrepitve kar v pravilnikih, ravno tako določbe o „preostali vrednosti“, kdaj se na primer šteje za nepomembno.
- Nekateri družbe pooblašajo (v tehničnem smislu), da POVN izvede tehnični prikaz sprememb KV, pri čemer je treba vedeti, da je to v končnem pristojnost uprave, ki tudi podpiše temeljnico za knjiženje

38

VIRI IN LITERATURA

- Slovenski računovodski standardi (2016, s spremembami in dopolnitvami)
- Mednarodni standard revidiranja MSR 620 Uporaba dela revizorjevega veščaka - Odbor za mednarodne standarde revidiranja in dajanja zagotovil, IFAC 2009;
- Vodnik po revizijskem postopku za ocenjevalce vrednosti - Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, IVSC, 2013;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti , ki veljajo od 31.1.2020 - Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja, prevod S.I.R.
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010), s spremembami
- SPS2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo, 2018.
- SPS 7 Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti – Slovenski inštitut za revizijo, 2014.
- SPS 8 -Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje, Slovenski institute za revizijo, 2018

Hvala za vašo pozornost in sodelovanje

