

Priloga 2 k Navodilu 1

NAVODILO ZA SESTAVO POROČILA O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA POTREBE ZAVAROVANEGA POSOJANJA

1. člen

(Vsebina)

Z Navodilom 1 – Ocenjevanje tržne vrednosti ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega posojanja je predpisan enoten obrazec (Priloga 1) poročila o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega poročanja, ki mora biti izpolnjen na podlagi določb iz Priloge 2.

2. člen

(Temeljna izhodišča za sestavo Poročila o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega poročanja)

Pri izpolnjevanju obrazca Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega poročanja mora ocenjevalec vrednosti upoštevati tudi Prilogo 2.

Priloga 1 – Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega posojanja je objavljeno na spletni strani Slovenskega inštituta za revizijo in ga lahko uporablja vsak registriran uporabnik. Izpolniti ga je treba z upoštevanjem naslednjih temeljnih pravil:

- Sestavljanje poročila na podlagi vnaprej pripravljenega obrazca zavezuje ocenjevalce, da opravijo pri ocenjevanju obravnavanih nepremičninskih pravic vse postopke in analize, kot zahteva standard MNUOV2.
- Poleg polj, v katera vpisujejo podatke ocenjevalci, so na prvi strani tudi polja, ki jih izpolnjujejo banke za svoje potrebe.
- Podatek se vpiše samo na enem mestu; če se podatek ponovi (npr. datum poročila na prvi strani in na strani z izjavo ocenjevalca), se samodejno prepíše).
- Formule za izračun vrednosti po posameznih načinih so vgrajene v obrazec.
- Kjerkoli je možno, so oblikovana polja, ki omogočajo odgovore na način da/ne ali omogočajo izbiro že vnaprej pripravljenega odgovora (npr. spustni seznam).
- Kjer so označena polja (kvadratale ali pika), je treba odgovor označiti (odgovor da/ne).
- Kjer je spustni seznam, ima ocenjevalec možnost potrditi vnaprej pripravljeno izbiro odgovora.
- Kjer so polja, označena s *Tekst ali Komentar ali Datum*, je treba vpisati besedilo ali komentar ali datum.
- O kakršnihkoli odmikih od vnaprej pripravljenih odgovorov ali posebnosti je treba vpisati pojasnila v polja *Komentar*.

3. člen

(Navodila o izpolnjevanju podatkov o Poročilu o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega poročanja)

Ocenjevalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega poročanja mora pri sestavljanju poročila – Priloga 1 upoštevati tudi naslednja pojasnila in navodila:

Priloga 1, stran 1 – vpišejo se splošni podatki o banki, naročniku, nepremičnini in ocenjevalcu ter soseski, kjer se nepremičnina nahaja; na vrhu je polje za vpis lastnih zaznamkov ocenjevalca.

Priloga 1, stran 2 – ta stran vsebuje tipska besedila, kot jih zahteva standard MSOV3 pri sestavljanju poročila: definicijo vrednosti, postopek dela, splošne in posebne omejitvene okoliščine.

Priloga 1, stran 3 – vpišejo se podatki o predmetu ocenjevanja; če je predmet ocenjevanja samo zemljišče, se izpolni samo tisti del, ki se nanaša na zemljišče; v primeru, da je predmet ocenjevanja zgradba (stanovanjska, poslovna) ali del zgradbe (stanovanje, poslovni prostor) s pripadajočim zemljiščem, se izpolnijo ustrezna polja.

Na tej strani je tudi polje Analiza najboljše uporabe s komentarjem, ki mora biti v vsakem primeru izpolnjeno.

Priloga 1, stran 4 – na tej strani so predstavljeni vsi trije načini vrednotenja v razpredelnicah z vnaprej pripravljenimi formulami za izračun; ocenjevalec po lastni presoji izbere način vrednotenja za oceno glede na tip nepremičnine in razpoložljive podatke.

Priloga 1, stran 5 – na tej strani je polje za izbiro posameznega načina vrednotenja in končno oceno s komentarjem; sledijo izjava ocenjevalca, njegov podpis in komentar morebitnih drugih dodatnih podatkov, ki jih Priloga 1 ne vsebuje, so pa po presoji ocenjevalca nujno potrebne.

Priloga 1, stran 6 – na tej strani je polje za fotografije obravnavane nepremičnine (po potrebi ocenjevalec doda več fotografij v prilogo).

Priloga 1, stran 7 – na tej strani ocenjevalec predstavi vrednost primerljivih prodaj, ki jih je vključil v način primerljivih prodaj, ter opiše vir (obvezno) teh podatkov.

4. člen

(Uporaba formul za izračun)

V Poročilu o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega poročanja (Priloga 1) so že programsko uporabljene nekatere formule za izračun vrednosti.

V zvezi z izpolnjevanjem Priloge 1 pa veljajo še tale pravila:

V polja, ki so označena s *tekst* (ali obarvana), je treba vpisati zahtevani podatek.

Pri izračunu vrednosti po nabavnovrednostnem načinu se fizično zastaranje izračuna linearno, funkcionalno in ekonomsko zastaranje pa se vpiše v odstotku.

Pri izračunu vrednosti na podlagi načina primerljivih prodaj se prilagoditve seštevajo, indikacija vrednosti pa je zmnožek osnovne cene z odstotkom prilagoditve.

Pri izračunu vrednosti na podlagi na donosu zasnovanega načina se izračun opravi s pomočjo direktne kapitalizacije, pri čemer pa mora ocenjevalec obrazložiti način izračuna stopnje kapitalizacije v polju *komentar*.

5. člen

(Končna določba)

Pravila in navodila iz Priloge 2 k Navodilu 1 je treba uporabiti pri sestavitvi vseh poročil o oceni tržne vrednosti nepremičninskih pravic za potrebe zavarovanega poročanja v skladu z Navodilom 1.