

Priloga 2 k Navodilu 1

NAVODILO ZA SESTAVO POROČILA O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA ZAVAROVANO POSOJANJE

1. člen

(Vsebina)

Z Navodilom 1 Strokovnega sveta Inštituta – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni vrednosti so predpisani enotni obrazci (Priloga 1 – objekt; Priloga 1 – del objekta; Priloga 1 – zemljišče) za pisanje poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje (odslej poročilo), ki morajo biti izpolnjeni na podlagi določb iz Priloge 2.

2. člen

(Temeljna izhodišča za sestavo poročila)

Pri izpolnjevanju enotnih obrazcev (Priloga 1 – objekt; Priloga 1 – del objekta; Priloga 1 – zemljišče) mora ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic za zavarovano posojanje (odslej ocenjevalec) upoštevati tudi Prilogo 2.

Obrazci (Priloga 1 – objekt; Priloga 1 – del objekta; Priloga 1 – zemljišče) so objavljeni na spletni strani Slovenskega inštituta za revizijo in jih lahko uporablja vsak registriran uporabnik. Izpolniti jih je treba z upoštevanjem tehle temeljnih pravil:

- Sestavljanje poročila na podlagi vnaprej pripravljenega obrazca zavezuje ocenjevalce, da opravijo pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavanih nepremičninskih pravic vse postopke in analize, kot zahteva Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti (odslej MSOV) 310.
- 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 (kvadrater ali pika), je treba odgovor obvezno 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 odkladih od vnaprej pripravljenih odgovorov ali posebnosti je treba vpisati pojasnila v polje *Komentar*.

3. člen

Navodila o izpolnjevanju podatkov v obrazcih (Priloga 1 – objekt; Priloga 1 – del objekta; Priloga 1 – zemljišče)

Priloga 1 – objekt obsega 7 strani, Priloga 1 – del objekta in Priloga 1 – zemljišče pa obsegata po 6 strani, pri čemer sta prvi dve in zadnji dve strani v vseh treh prilogah smiselno enaki in se izpolnjujejo enako, ne glede na tip nepremičnine.

Zaradi različnih načinov ocenjevanja vrednosti za različne tipe nepremičnin so vnaprej pripravljene strani s podatki o opisu in tabelami za izračun različne. Za ocenjevanje objekta je s Prilogo 1 – objekt predvidena uporaba načina tržnih primerjav za oceno zemljišča v nabavnovrednostnem načinu, za ocenjevanje celote pa vsi trije načini ocenjevanja vrednosti. Za oceno posameznega dela je predvidena uporaba načina tržnih primerjav in na donosu zasnovanega načina, za oceno zemljišča pa način tržnih primerjav in metoda zemljiškega ostanka.

Ocenjevalec mora pri sestavljanju poročila na obrazcih upoštevati tudi naslednja pojasnila in navodila:

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 (enako na obrazcih Priloga 1 – objekt; Priloga 1 – del objekta; Priloga 1 – zemljišče).

Stran 2 – ta stran vsebuje tipska besedila, kot jih zahteva standard MSOV 103 pri sestavljanju poročila: definicijo vrednosti, postopek dela, splošne in posebne omejitvene okoliščine (enako na obrazcih Priloga 1 – objekt; Priloga 1 – del objekta; Priloga 1 – zemljišče).

Stran 3 (Priloga 1 – objekt; Priloga 1 – zemljišče) – podatki o komunalni opremljenosti in zemljišču ter komentar najgospodarnejše uporabe. Na tej strani je obrazec za oceno vrednosti zemljišča po načinu tržnih primerjav.

Stran 4 (Priloga 1 – objekt) – na tej strani so podatki o objektu, površinah in polje za komentar o stanju objekta ter tabela s podatki o elementih zunanje ureditve z vnaprej pripravljenimi formulami za izračun (enako stran 3 Priloge 1 – del objekta).

Stran 4 (Priloga 1 – del objekta) – na tej strani sta dva načina za oceno vrednosti – na donosu zasnovan način in način tržnih primerjav – s polji za komentar. **Stran 4 (Priloga 1 – zemljišče)** – tabela za izračun vrednosti po metodi zemljiškega ostanka in prostor za opis morebitne druge metode ocenjevanja vrednosti zemljišča po izbiri ocenjevalca.

Stran 5 (Priloga 1 – objekt) – na tej strani so vsi trije načini ocenjevanja vrednosti v razpredelnicah z vnaprej pripravljenimi formulami za izračun; vrednost zemljišča

in vrednost zunanje ureditve se pri nabavnovrednostnem načinu prepiše s prejšnjih strani.

Stran 6 (Priloga 1 – objekt) = enako stran 5 (Priloga 1 – del objekta in Priloga 1 – zemljišče) – na tej strani so vpisani rezultati ocenjevanja po posameznem načinu ocenjevanja vrednosti in končna ocena ter polje za komentar; sledijo izjava ocenjevalca, njegov podpis in polje za komentar v skladu z zahtevami standarda MSOV310.

Stran 7 (Priloga 1 – objekt) = enako stran 6 (Priloga 1 – del objekta in Priloga 1 – zemljišče) – na tej strani je polje za fotografije obravnavane nepremičnine (po potrebi ocenjevalec doda več fotografij v prilogo).

4. člen

(Uporaba formul za izračun)

V obrazcih 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 obvezno 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 po načinu tržnih primerjav se prilagoditve seštevajo, indikacija vrednosti pa je zmnožek osnovne cene z odstotkom prilagoditve.
- ☐ Pri izračunu vrednosti po na donosu zasnovanem načinu se izračun opravi s pomočjo neposredne kapitalizacije, pri čemer pa mora ocenjevalec obrazložiti način izračuna mere 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 vrednosti za zavarovano posojanje na obrazcih Priloga 1 – objekt; Priloga 1 – del objekta; Priloga 1 – zemljišče).