Mednarodni standardi

ocenjevanja vrednosti

2011

International Valuation Standards Committee

Copyright © 2011 International Valuation Standards Council.

Avtorske pravice © 2011 ima Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti

Vse pravice pridržane.

Brez vnaprejšnje pisne privolitve Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti ni dovoljeno v nobeni obliki oziroma na noben način – ne elektronsko ne mehanično ali na druge znane ali v prihodnje izumljene načine, vključno s fotokopiranjem in snemanjem ali sistemom za shranjevanje in ponovni priklic – niti v celoti niti delno prevesti, ponatisniti ali reproducirati ali uporabiti nobenega dela te publikacije.

V zvezi z vsemi vprašanji glede objav in avtorskih pravic se lahko obrnete na Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti:

International Valuation Standards Council
41 Moorgate, LONDON, EC2R 6PP, United Kingdom, tel.: +44 (0)20 7374 5585
E-naslov: ivsc@ivsc.org

ISBN 978-0-9569313-0-6

Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, avtorji in izdajatelji ne prevzemajo odgovornosti za škodo, povzročeno komur koli, ki ukrepa ali opusti ukrepanje na podlagi tu objavljenega gradiva, ne glede na to, ali je taka škoda povzročena iz malomarnosti ali drugače.

Vsebina

Uvod 1

Glavne spremembe 5

Opredelitev pojmov MSOV 9

Okvir MSOV 11

Splošni standardi

MSOV 101 Obseg dela 27

MSOV 102 Izvajanje 31

MSOV 103 Poročanje 33

Načini uporabe

MSOV 200 Podjetja in poslovni deleži 37

MSOV 210 Neopredmetena sredstva 45

MSOV 220 Naprave in oprema 54

MSOV 230 Pravice na nepremičninah 59

Dodatek – zgodovinske nepremičnine 67

MSOV 233 Naložbene nepremičnine v gradnji 71

MSOV 250 Finančni inštrumenti 78

Načini uporabe ocenjevanja vrednosti

MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje 90

Dodatek – Opredmetena sredstva v javnem sektorju 106

MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje 111

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Uvod

Ocenjevanje vrednosti je zelo razširjeno in nanj se zanašajo na finančnih in drugih trgih, ne glede na to, ali gre za vključitev v računovodske izkaze za skladnost s predpisi ali v podporo zavarovanemu posojanju in poslovni dejavnosti. Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) je neodvisna, neprofitna organizacija zasebnega sektorja, ki deluje v javnem interesu. Naloga Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti je graditi zaupanje in javno zaupanje v proces ocenjevanja vrednosti z ustvarjanjem okvira za izdajanje verodostojnih izvedeniških mnenj ustrezno usposobljenih strokovnih ocenjevalcev vrednosti, ki delajo etično neoporečno.

Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) dosega ta cilj:

- z oblikovanjem in vzdrževanjem mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV),
- z izdajanjem strokovnih navodil za strokovne ocenjevalce vrednosti in
- s pospeševanjem razvoja stroke ocenjevanja vrednosti in etičnega ravnanja po vsem svetu.

Najpomembnejši cilj Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) je povečati zaupanje uporabnikov v storitve ocenjevanja vrednosti in v ocenjevanje vrednosti, na katero se lahko zanesejo. V ta namen MSOV:

(a) uveljavljajo doslednost in podpirajo razumevanje vseh vrst ocenjevanja vrednosti s prepoznavanjem ali razvijanjem vsesplošno sprejetih načel in opredelitev pojmov;

(b) prepoznavajo in razglašajo enotna načela za prevzemanje nalog ocenjevanja vrednosti in poročanje o ocenjevanju vrednosti;

(c) prepoznavajo posebne zadeve, ki jih je treba proučiti, in metode, ki se po navadi uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti različnih vrst sredstev ali obveznosti;

(d) prepoznavajo primerne procese ocenjevanja vrednosti in ustrezna razkritja pri poročanju za namene, za katere so ocenjevanja vrednosti zahtevana;

(e) zmanjšujejo raznovrstnost v praksi, ker omogočajo zbliževanje različnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki se uporabljajo v posameznih sektorjih in državah.

Standardi so sicer zasnovani tako, da jih uporabljajo strokovnjaki za ocenjevanje vrednosti, vendar je njihov namen koristiti tudi uporabnikom storitev ocenjevanja vrednosti ter delovanju in urejanju trgov na splošno. Standardi opredeljujejo metode ocenjevanja vrednosti, ki se po navadi uporabljajo, vendar njihove uporabe podrobno ne pojasnjujejo. Nekaj pojasnjevalnega komentarja je dodanega zato, da se laže razumejo zahteve posameznega standarda v sobesedilu, niso pa vključena strokovna navodila o tehnikah ocenjevanja vrednosti. Metodologijo ocenjevanja vrednosti in druga strokovna navodila objavlja OMSOV ločeno in niso del teh standardov.

Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (SMSOV) je organ v okviru OMSOV, ki postavlja standarde. Člane SMSOV imenujejo pooblaščenci OMSOV ob upoštevanju meril, določenih v statutu organizacije, in SMSOV je pri oblikovanju in odobritvi MSOV popolnoma samostojen.

Pri oblikovanju mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti SMSOV:

(a) dela po predpisanem postopku za pripravo vsakega novega standarda, kar vključuje posvetovanja z izvajalci in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti in predložitev v javno obravnavo vseh novih standardov in pomembnih sprememb obstoječih standardov;

(b) se povezuje z drugimi organi, ki imajo nalogo postavljati standarde za ocenjevanje vrednosti na določenem zemljepisnem območju ali za določen sektor;

(c) izvaja dodatne dejavnosti za stike z uporabniki: med drugim organizira okrogle mize s povabljenimi udeleženci in ciljno usmerjene razprave s posebnimi uporabniki ali skupinami uporabnikov.

SMSOV deluje pod nadzorstvom Odbora pooblaščencev OMSOV, kar zagotavlja, da deluje v skladu z nalogami Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in sprejema ustrezne postopke za oblikovanje standardov.

Zgradba

Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV) sestavljajo:

Opredelitev pojmov MSOV

Ta del vsebuje besede ali besedne zveze, ki imajo v sobesedilu standardov poseben pomen in se pojavljajo v več kot enem standardu. Pomen pojmov, ki so uporabljeni v samo enem standardu, je opredeljen v tem standardu.

Okvir MSOV

Okvir MSOV vsebuje splošno sprejete zasnove in načela ocenjevanja vrednosti, na katerih temeljijo MSOV, in ki jih je treba pri ravnanju v skladu s standardi upoštevati in uporabljati.

Splošni standardi

Trije splošni standardi se splošno uporabljajo za vse vrste sredstev in vse namene ocenjevanja vrednosti, pri čemer se upoštevajo le odstopanja ali dodatne zahteve, določene v standardih premoženja ali načinih uporabe ocenjevanja vrednosti. Splošni standardi so MSOV 101 *Obseg dela*, MSOV 102 *Izvajanje* in MSOV 103 *Poročanje*.

Načini uporabe

Načini uporabe so sestavljeni iz standarda in komentarja. Standard določa zahteve, ki spreminjajo ali dopolnjujejo splošni standardi in vključujejo ponazoritve, kako se načela in splošni standardi na splošno uporabljajo za določeno skupino sredstev. V Komentarju so dodatne poglobljene informacije o značilnostih vsake vrste/sredstev, ki vplivajo na vrednost, in opredeljeni običajno uporabljeni načini in metode za ocenjevanje vrednosti.

Načini uporabe ocenjevanja vrednosti

Načini uporabe ocenjevanja vrednosti so pripravljeni za običajne namene, za katere so zahtevana ocenjevanja vrednosti. Vsak način uporabe vsebuje standard in navodilo. Standard vključuje vse dodatke k zahtevam ali spremembe zahtev v splošnih standardih in ponazoritve, kako se uporabljajo načela iz splošnih standardov in standardov premoženja, kadar se izvaja ocenjevanje vrednosti za tak namen. Del z navodilom daje informacije o:

(a) zahtevah ocenjevanja vrednosti, vsebovanih v mednarodno veljavnih predpisih ali standardih, ki so jih izdali drugi organi in jih je morda treba uporabiti, npr. Mednarodni standardi računovodskega poročanja,

(b) drugih splošno sprejetih zahtevah za ocenjevanja vrednosti za tak namen,

(c) ustreznih postopkih ocenjevanja vrednosti za izpolnjevanje teh zahtev.

Način uporabe teh standardov

Kadar je dana izjava, da se bo ali da se je ocenjevanje vrednosti izvajalo v skladu z MSOV, to pomeni skladnost ravnanja z vsemi posameznimi standardi. Kadar je potrebno odstopanje zaradi ravnanja v skladu z zakonskimi ali regulativnimi zahtevami, je treba to jasno razložiti.

Sredstva in obveznosti

Standardi veljajo in se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti tako sredstev kot obveznosti. Za lažjo berljivost teh standardov se šteje, da besedi sredstvo ali sredstva vključujeta tudi obveznost ali obveznosti, razen kadar je izrecno drugače navedeno ali je iz sobesedila jasno, da so obveznosti izključene.

Datumi začetka veljavnosti

Ta publikacija vključuje standarde, ki jih je SMSOV odobril 1. junija 2011. Datum začetka veljavnosti za vsak standard je naveden v samem standardu. Čeprav se zaradi priročnosti v rednih časovnih presledkih objavljajo v tiskanih in vezanih izvodih vsi standardi, ki so bili odobreni na določen dan, so vedno mogoče spremembe obstoječih standardov ali izdaje dodatnih standardov, ki jih SMSOV sprejme po ustreznem postopku. Vsi spremenjeni ali novi standardi bodo na voljo na spletni strani OMSOV na naslovu www.ivsc.org.

Standardi iz leta 2007

Standardi, načini uporabe in pojasnjevalne opombe, objavljeni v osmi izdaji iz leta 2007, po 31. decembru 2011 ne bodo več veljavni.

Glavne spremembe

Priporočila kritičnega pregleda

OMSOV (International Valuation Standards Council – IVSC) je naslednik Odbora za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Committee – IVSC), ki je od zgodnjih osemdesetih let prejšnjega stoletja in vse do leta 2007 pripravljal in objavljal MSOV. Leta 2006 je prejšnji odbor ustanovil Skupino za kritični pregled, da bi proučila, kako bi bilo standarde mogoče izboljšati, tako da bi izpolnjevali zahteve razvijajočega se trga za ocenjevanje vrednosti. Poročilo Skupine za kritični pregled je bilo objavljeno leta 2007 skupaj s pozivom k oddaji pripomb na njihova priporočila. Pri pripravi teh novih standardov je Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (SMSOV) upošteval večino pomembnejših priporočil omenjenega pregleda in tudi povratnih mnenj, prejetih v posvetovalnem procesu.

To je vodilo v večje spremembe tako v slogu kot v predstavitvi spremenjenih standardov v primerjavi s prejšnjimi različicami. Zaradi tega je praktično nemogoče našteti vse spremembe, vendar pa so med pomembnejšimi spremembami naslednje:

Izločitev ponavljanja
Da bi bili standardi laže dostopni, je bilo treba zmanjšati njihov obseg in očitno zapletenost. Združevanje gradiva, ki se je prej pojavljalo v različnih delih mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti MSOV 2007, je razkrilo precejšnje ponavljanje istih pojmov in tem.

Izločitev metodologije
Dve pojasnjevalni opombi v MSOV 2007, in sicer o nabavnovrednostnem načinu (PO8) in o diskontiranem denarnem toku (PO9), obravnavata uporabo in način uporabe posebnih tehnik ocenjevanja vrednosti, ki presegajo sodila za vključitev v standarde. V novih standardih so načini in metode opredeljeni in razloženi na načelni ravni, vendar brez podrobnosti o njihovem načinu uporabe. V prihodnje bo Strokovni odbor OMSOV objavljal strokovna informativna gradiva (SIG) (Technical Information Papers – TIPs) o metodologiji ločeno od standardov. Strokovni odbor OMSOV zdaj pregleduje prejšnji PO8 in PO9 in osnutka za javno obravnavo o teh dveh temah sta bila objavljena v letu 2011, načrtujejo pa še nadaljnje TIG. Podrobnosti o sedanjem načrtu dela OMSOV lahko najdete na spletni strani www.ivsc.org.

Izločitev kodeksa etike
OMSOV je organizacija za standardizacijo ocenjevanja vrednosti. Etično vedenje je bistvena sestavina izvajanja ocenjevanja vrednosti, akreditiranje in urejanje statusa posameznih ocenjevalcev vrednosti pa je prepuščeno tistim, ki standarde sprejemajo. Poleg tega so predpisi glede ocenjevalcev vrednosti v različnih sektorjih in državah zelo različni. Vključitev kodeksa etike v standarde, ki naj bi omogočali obvezno uporabo za vse, je bila ovira za sprejetje standardov, ker se je ta kodeks v podrobnostih neizogibno razlikoval od kodeksov, ki so jih uporabljali drugi. Zato je kodeks etike, ki se je pojavljal v prejšnjih izdajah, zdaj izpuščen, čeprav ima Strokovni odbor

OMSOV v načrtu pripravo vzorčnega kodeksa etike, ki naj bi služil kot merilo za druge kodekse in pomagal pri razvoju stroke v državah v gospodarskem vzponu.

Pojmovnik

MSOV iz leta 2007 so vključevali dokaj obsežen pojmovnik. V njem je bilo veliko izrazov, ki se v standardih ne pojavljajo, in odvečnih opredelitev pojmov, v katerih se razlaga izraza ni razlikovala od običajnega slovarskega pomena besede ali besed. Spremenjeni standardi ne vključujejo pojmovnika, pač pa le kratek seznam opredelitve pojmov, uporabljenih v samih standardih, kot pomoč pri njihovem tolmačenju. Seznam je omejen na besede in izraze, ki se uporabljajo v določenem pomenu, ki iz vsakdanje ali splošne rabe teh besed ne bi bil nujno jasen. Strokovni odbor OMSOV pripravlja obsežnejši pojmovnik običajnih izrazov ocenjevanja vrednosti, ki pa ne bo del standardov.

Večji poudarek na načelih

V prejšnjih standardih je bila očitna težnja po predpisovanju zahtev, ki so bile preveč podrobne za praktično uporabo v vsem širokem spektru ocenjevanja vrednosti v praksi. Novi standardi so usmerjeni v zahtevana načela, ki so po potrebi ponazorjena s primeri, tako da jih je mogoče čim širše uporabljati.

Spremembe po poglavjih

Čeprav ni mogoče posamič navesti vseh podrobnih sprememb v besedilu, je v nadaljevanju prikazan povzetek pomembnih sprememb MSOV 2007 po posameznih poglavjih:

MSOV 2007	**Spremenjeni standardi**
Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti (GAVP)	Splošna načela ocenjevanja vrednosti so bila prenesena v Okvir MSOV. Drugo gradivo, ki obravnava *tržno vrednost* ter zemljišča in premoženje, je združeno v MSOV 230 *Pravice na nepremičninah.*
Kodeks vedenja	Odstranjen – glej prej navedeni komentar.
Vrste premoženja	To poglavje ni neposredno ponovljeno. Nekatere sestavine so vključene v posamezne standarde premoženja.
Uvod v MSOV 1,2,3	To poglavje ni neposredno ponovljeno. Sestavine so vključene v Okvir MSOV in MSOV 103 *Poročanje*.
MSOV 1 *Tržna vrednost* in MSOV 2 *Podlage, ki niso tržna vrednost*	Združena v *Okvir* MSOV.
MSOV 3 *Poročanje o ocenjevanju vrednosti*	Načela so prenesena v MSOV 103 *Poročanje.*
MNUOV 1 *Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje*	Zdaj je to vključeno v MSOV 300 *Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje*. Gradivo je bilo posodobljeno in zdaj je jasno opredeljena razlika med standardom ocenjevanja vrednosti in navodilom za ocenjevanja vrednosti, ki so potrebna za izpolnjevanje posebnih računovodskih zahtev.

MSOV 2007	Spremenjeni standardi
MNUOV 2 *Ocenjevanja vrednosti za namene zavarovanega posojanje*	Zdaj je to posebej prilagojeno za nepremičnine in preneseno v MSOV 310 *Ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje.* Jasno je opredeljena razlika med standardom ocenjevanja vrednosti in navodilom, poleg tega pa je vključenih še nekaj manjših sprememb.
MNUOV 3 *Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje*	To je zdaj dodatek k MSOV 300 *Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje.*
PO1 *Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah in* PO2 *Ocenjevanje vrednosti najemnih pravic*	Sestavine teh opomb so prenesene in združene v MSOV 230 *Pravice na nepremičninah.*
PO3 *Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme*	Posodobljeno in preneseno v MSOV 220 *Naprave in oprema*.
PO4 *Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev*	Ta opomba je bila zamenjana s spremenjeno in razširjeno PO4, objavljeno februarja 2010. Ta je vsebovala obsežno navodilo o *neopredmetenih sredstvih*. Novi standard MSOV 210 *Neopredmetena sredstva* temelji na spremenjeni PO4, podrobnejše navodilo pa je bilo opuščeno. To je vključeno v ločeno strokovno informativno gradivo.
PO5 *Ocenjevanje vrednosti premičnin*	V novih standardih ni enakovrednega gradiva. Opredelitev pojma premičnina je bila v prejšnjih standardih zelo široka in je pokrivala mnoge skupine sredstev, ki so zdaj predmet bolj specifičnih standardov. Prejšnjo PO je SMSOV umaknil že februarja 2010.
PO6 *Ocenjevanje vrednosti podjetij*	Posodobljeni standardi za ocenjevanje vrednosti podjetij so v MSOV 200 *Podjetja in poslovni deleži.*
PO7 *Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti*	Ta tema je le ena od mnogih, ki lahko vplivajo na vrednost sredstva. V prejšnjih MSOV pa ni bila posebej izpostavljena nobena druga taka tema. Ni bila prenesena v nove standarde.
PO8 *Nabavnovrednostni način* in PO9 *Diskontiran denarni tok*	To sta razpravi o metodah ocenjevanja vrednosti in ne izpolnjujeta sodil za vključitev v standarde. OMSOV pripravlja spremenjena strokovna informativna gradiva o teh in drugih metodah ocenjevanja vrednosti.
PO10 *Ocenjevanje vrednosti kmetijskega premoženja*	Ne prenaša se v nove standarde, ker prejšnji standard ni vseboval nobenih zahtev, ki bi se razlikovale od zahtev za druge vrste *nepremičnin*.
PO11 *Pregledovanje ocenjevanj vrednosti*	Obseg in omejitve katere koli naloge ocenjevanja vrednosti zdaj na splošno ureja MSOV 101 *Obseg dela.* Zato opomba ni bila prenesena v nove standarde. Eden od tekočih projektov OMSOV je priprava navodila o revizijskih pregledih, kar utegne pripeljati do prihodnjih sprememb obstoječih standardov ali do novega standarda.
PO12 *Ocenjevanje vrednosti premoženja, povezanega s trgovanjem*	Spremenjeni standard se je pojavil v osnutku za javno obravnavo, vendar ga Odbor ni sprejel, dokler še tečejo nadaljnja posvetovanja o odnosu med MSOV 200 *Podjetja in poslovni deleži* in MSOV 230 *Pravice na nepremičninah*.

MSOV 2007	Spremenjeni standardi
PO13 *Množično ocenjevanje za obdavčitev premoženja*	Opomba se ne prenaša v nove standarde, ker ne vsebuje nobenih postopkov ocenjevanja vrednosti, ki bi se razlikovali od splošnih standardov.
PO14 *Ocenjevanja vrednosti premoženja v ekstraktivnih dejavnostih*	Kmalu se bo začel obsežen projekt ocenjevanja vrednosti v ekstraktivnih dejavnostih, ki bo verjetno pripeljal do novega standarda in strokovnega navodila. Dosedanja PO ni prenesena v nove standarde in SMSOV jo je umaknil že februarja 2010.
PO15 *Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin*	Opomba je prenesena v nove standarde kot dodatek k MSOV 230 *Pravice na nepremičninah.*
PO17 *Ocenjevanje vrednosti naložbenih nepremičnin v gradnji* (objavljena februarja 2010)	Opomba je prenesena v nove standarde kot MSOV 233 *Naložbene nepremičnine v gradnji*

OPREDELITEV POJMOV MSOV

Opredelitve pojmov v nadaljevanju so opredelitve besed ali besednih zvez, uporabljenih v Okviru MSOV, splošnih standardih ali več standardih sredstev ali načinih uporabe ocenjevanja vrednosti, ki imajo poseben ali omejen pomen. Ti izrazi so v besedilu prikazani v poševnem tisku.

Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

Nabavnovrednostni način – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Poštena vrednost – ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.[1]

Dobro ime – vsaka prihodnja gospodarska korist, ki izhaja iz podjetja, deleža v podjetju ali iz uporabe skupine sredstev, ki ni deljiva.

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Neopredmeteno sredstvo – nedenarno sredstvo, ki ima gospodarske lastnosti. Nima fizične oblike, vendar daje lastniku pravice in gospodarske koristi.

Naložbene nepremičnine – nepremičnina, kot je zemljišče ali objekt ali del objekta ali oboje, ki jo poseduje lastnik, da mu prinaša najemnine ali za zvišanje vrednosti kapitala ali oboje, ne pa za:

(a) uporabo pri proizvajanju ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene ali

(b) prodajo v rednem poslovanju.

Vrednost za naložbenika – vrednost sredstva za lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje.

Način tržnih primerjav – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.

Tržna najemnina – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemojemalcu premoženje na *datum ocenjevanja vrednosti* po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

[1] To pa ne velja za ocenjevanja vrednosti za finančno poročanje – glej MSOV 300.

OPREDELITEV POJMOV

Tržna vrednost – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Posest – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine.
Posebna predpostavka – predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na *datum ocenjevanja vrednosti*, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na *datum ocenjevanja vrednosti*.

Posebni kupec – določen kupec, za katerega ima določeno sredstvo *posebno vrednost* zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in ki ne bi bile na voljo drugim kupcem na trgu.

Posebna vrednost – znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za *posebnega kupca*.

Sinergijska vrednost – dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh ali več sredstev ali deležev, pri čemer je skupna vrednost večja od seštevka posameznih vrednosti.

Premoženje, povezano s trgovanjem – vsaka vrsta *posesti*, namenjena za posebno vrsto posla, pri čemer vrednost posesti kaže na možnost trgovanja za ta posel.

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti.

Okvir MSOV

Vsebina	Odstavki
Ocenjevanje vrednosti in presoja	1
Neodvisnost in objektivnost	2–4
Strokovna usposobljenost	5–6
Cena, strošek in vrednost	7–10
Trg	11–15
Tržna dejavnost	16–18
Tržni udeleženci	19–20
Specifični dejavniki podjetja	21–23
Združevanje	24–25
Podlaga vrednosti	26–29
Tržna vrednost	30–35
Stroški posla	36
Vrednost za naložbenika	37–38
Poštena vrednost	39–43
Posebna vrednost	44–47
Sinergijska vrednost	48
Predpostavke	49–52
Prisilna prodaja	53–55
Načini ocenjevanja vrednosti	56
Način tržnih primerjav	57–58
Na donosu zasnovan način	59–62
Nabavnovrednostni način	63–64
Metode uporabe	65
Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti	66–73

OKVIR MSOV

Okvir MSOV vključuje splošno sprejete zasnove, načela in opredelitve pojmov ocenjevanja vrednosti, na katerih temeljijo mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Ta okvir naj bi upoštevali pri uporabi posameznih standardov in načinih uporabe ocenjevanja vrednosti.

Ocenjevanje vrednosti in presoja

1. Pri uporabi načel iz teh standardov v specifičnih situacijah bo potrebno izvajanje presoje. Tako presojo je treba uporabljati objektivno, ne bi pa je smeli uporabiti za precenjevanje ali podcenjevanje izida ocenjevanja vrednosti. Presojo je treba izvesti ob upoštevanju namena ocenjevanja vrednosti, *podlage vrednosti* in vseh drugih predpostavk, ki veljajo za ocenjevanje vrednosti.

Neodvisnost in objektivnost

2. Proces ocenjevanja vrednosti zahteva, da ocenjevalec nepristransko presodi, koliko se pri sprejemanju končne odločitve lahko zanese na različne stvarne podatke ali predpostavke. Za verodostojnost ocenjevanja vrednosti je pomembno videti, da so bile te presoje izvedene v okolju, ki uveljavlja preglednost in kar najbolj zmanjšuje vpliv kakršnih koli subjektivnih dejavnikov na proces.

3. Mnoge države imajo zakone ali predpise, ki le nekaterim osebam dovoljujejo ocenjevati vrednost določenih skupin sredstev za različne namene. Poleg tega imajo številni strokovni organi in izvajalci ocenjevanja vrednosti etične kodekse, ki zahtevajo ugotavljanje in razkritje morebitnega navzkrižja interesov. Namen teh standardov je postaviti mednarodno priznana načela in opredelitve pojmov za pripravo ocenjevanja vrednosti in poročanje o njem. Standardi ne vključujejo predpisov o odnosu med naročniki in izvajalci ocenjevanja vrednosti, ker so zadeve v zvezi z ravnanjem in etičnim vedenjem ocenjevalcev vrednosti stvar strokovnih organov ali drugih organov, ki imajo vlogo regulatorja ocenjevalcev vrednosti.

4. Ne glede na to, da so posebna pravila ravnanja in vedenja za ocenjevalce vrednosti zunaj obsega teh standardov, ostaja temeljno pričakovanje, da so uvedene ustrezne kontrole in postopki, ki zagotavljajo potrebno stopnjo neodvisnosti in objektivnosti v procesu ocenjevanja vrednosti, tako da je izide mogoče obravnavati kot nepristranske. Kadar namen ocenjevanja vrednosti zahteva, da ima ocenjevalec poseben status ali če so zahtevana razkritja, ki potrjujejo status ocenjevalca, so take zahteve navedene v ustreznem standardu.

Strokovna usposobljenost

5. Ker ocenjevanje vrednosti zahteva izvajanje veščin in presoje, se utemeljeno pričakuje, da ocenjevanje vrednosti pripravi posameznik ali organizacija, ki ima ustrezne strokovne veščine in izkušnje ter dobro pozna predmet ocenjevanja vrednosti, trg, na katerem se z njim trguje, in namen ocenjevanja vrednosti.

6. Pri zapletenih ali velikih ocenjevanjih vrednosti, ki vključujejo več sredstev, je sprejemljivo, da si ocenjevalec poišče pomoč strokovnjakov specialistov za določene vidike celotne naloge, vendar je to treba razkriti v obsegu dela (glej MSOV 101 *Obseg dela*).

Cena, strošek in vrednost

7. Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

8. Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, njegov strošek za kupca.

9. Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:

   (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali

   (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipotezo, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

10. Izraz »ocenjevanje vrednosti« se lahko uporablja tako, da se nanaša na oceno vrednosti (ugotovitev ocenjevanja vrednosti) ali na pripravo ocene vrednosti (dejanje ocenjevanja vrednosti). V teh standardih naj bi bilo na splošno iz sobesedila jasno, kateri pomen je namenjen izrazu. Kjer bi lahko prišlo do zmede ali kadar bi bilo potrebno jasno razlikovanje med obema možnima pomenoma, so uporabljene dodatne besede.

Trg

11. Trg je okolje, v katerem kupci in prodajalci prek cenovnega mehanizma trgujejo z blagom in storitvami. Zasnova trga vsebuje možnost, da kupci in prodajalci lahko trgujejo z blagom in storitvami brez nepotrebnega omejevanja svoje dejavnosti. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerja ponudbe in povpraševanja in druge dejavnike, ki določajo ceno, kakor tudi na svoje lastno razumevanje relativne koristnost blaga ali storitev ter posameznih potreb in želja.

12. Da bi lahko presodili o najverjetnejši ceni, ki bi bila plačana za neko sredstvo, je temeljnega pomena razumeti obseg trga, na katerem bi s tem sredstvom trgovali. Razlog za to je dejstvo, da bo cena, ki jo je mogoče doseči, odvisna od števila kupcev in prodajalcev na določenem trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Kupci in prodajalci morajo imeti dostop do tega trga, da lahko vplivajo na ceno. Trg je lahko opredeljen po različnih sodilih. Tako na primer po:

    (a) blagu ali storitvah, s katerimi se trguje, npr. trg za motorna vozila se razlikuje od trga za zlato;

    (b) obsegu ali omejitvah pri distribuciji, npr. proizvajalec blaga nima distribucijske ali trženjske infrastrukture, da bi prodajal končnim uporabnikom, in končni uporabniki morda ne potrebujejo blaga v takih količinah, kot jih proizvajalec proizvaja;

    (c) zemljepisni razširjenosti, npr. trg za podobno blago ali storitve je lahko lokalen, regionalen, državen ali mednaroden.

13. Čeprav je trg v določenem obdobju lahko samozadosten in nanj dejavnosti na drugih trgih ne vplivajo veliko, bodo sčasoma trgi vendarle začeli vplivati eden na drugega. Na določen dan je na primer cena za neko sredstvo v eni državi lahko višja, kot bi jo bilo mogoče za enako sredstvo doseči v drugi državi. Če zanemarimo možne učinke državnih omejitev trgovanja ali fiskalne politike, ki izkrivljajo tržne pogoje, bi dobavitelji sčasoma povečali ponudbo tega sredstva v državi, v kateri je mogoče doseči višjo ceno, in zmanjšali ponudbo v državi z nižjo ceno, s čimer bi sprožili zbliževanje cen.

14. Če iz sobesedila ne izhaja jasno drugače, pomeni sklicevanje na trg v MSOV tak trg, na katerem se s sredstvom ali obveznostjo, katerih vrednost se ocenjuje, na *datum ocenjevanja vrednosti* običajno trguje in do katerega ima večina udeležencev na tem trgu, vključno s sedanjim lastnikom, tudi običajen dostop.

15. Trgi zaradi različnih nepopolnosti le redko delujejo brezhibno v stalnem ravnovesju med ponudbo in povpraševanjem in na enakomerni ravni dejavnosti. Običajne nepopolnosti trga so med drugim motnje v ponudbi, nenadna povečanja ali upadi povpraševanja ali asimetrija znanja med tržnimi udeleženci. Ker se tržni udeleženci odzivajo na te nepopolnosti, se trg v določenem času verjetno prilagodi vsaki spremembi, ki je povzročila neravnovesje. Če je naloga ocenjevanja vrednosti oceniti najverjetnejšo ceno na trgu, mora ta ocena odražati dejanske razmere na tem trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*, ne pa neke prilagojene ali zglajene cene na podlagi predvidene ponovne vzpostavitve ravnovesja.

Tržna dejavnost

16. Stopnja dejavnosti niha na vsakem trgu. Čeprav je mogoče v daljšem časovnem obdobju ugotoviti normalno raven dejavnosti, so na večini trgov opazna obdobja, v katerih je dejavnost pomembno

večja ali manjša od običajne. Obseg dejavnosti je mogoče izraziti le relativno, npr., da je trg bolj ali manj dejaven, kot je bil prejšnji dan. Prav tako ni jasno opredeljena ločnica med dejavnim in nedejavnim trgom.

17. Kadar je povpraševanje v odnosu do ponudbe veliko, se cene pričakovano dvignejo, kar po pravilu pritegne več prodajalcev na tak trg in se dejavnost na njem zato poveča. Obratno pa se zgodi, kadar je povpraševanje majhno in cene padajo. Vsekakor je različen obseg dejavnosti prej odziv na gibanja cen kot razlog zanje. Posli se lahko in se tudi dejansko sklepajo tudi na trgih, ki so trenutno manj dejavni od običajnih; prav tako pomembno pa je, da morebitni kupci verjetno razmišljajo o ceni, pri kateri bi bili pripravljeni vstopiti na ta trg.

18. Informacije o cenah z nedejavnega trga so še vedno lahko dokaz *tržne vrednosti*. V obdobju padajočih cen se lahko zgodi tako upadanje obsega dejavnosti kot tudi povečan obseg prodaje, ki bi jo lahko označili kot »prisilno« (glej 53. do 55. odstavek v nadaljevanju). Vsekakor so tudi na trgu s padajočimi cenami prodajalci, ki ne delujejo pod prisilo. Neupoštevanje dejanskih cen, ki jih dosegajo ti prodajalci, bi pomenilo, da ne upoštevamo realnih razmer trga.

Tržni udeleženci

19. Sklicevanje na tržne udeležence v MSOV pomeni sklicevanje na vse posameznike, družbe ali druge subjekte oziroma druga podjetja, ki so vključeni v dejanske posle ali ki razmišljajo o sklenitvi posla za določeno vrsto sredstva. Volja do trgovanja in drugi vidiki, ki se pripisujejo tržnim udeležencem, so značilni za tiste kupce in prodajalce ali možne kupce in prodajalce, ki so na trgu dejavni na *datum ocenjevanja vrednosti*, ne pa za neke določene posameznike ali subjekte/podjetja.

20. Pri ocenjevanju vrednosti na tržni podlagi niso pomembne zadeve, ki so specifične za sedanjega lastnika ali določenega možnega kupca, kajti oba, voljan prodajalec in voljan kupec, sta hipotetična posameznika ali podjetji z lastnostmi značilnega udeleženca trga. Te lastnosti so obravnavane v pojmovnem okviru *tržne vrednosti* (glej (d). in (e). točko 31. odstavka). Iz tega pojmovnega okvira je treba izključiti vse sestavine *posebne vrednosti* ali vsako sestavino vrednosti, ki tržnim udeležencem na splošno ne bi bila na voljo (glej (a). in (f). točko 31. odstavka).

Specifični dejavniki podjetja

21. Dejavniki, ki so značilni za določenega kupca ali prodajalca in tržnim udeležencem niso splošno na razpolago, so izključeni iz vhodnih podatkov, uporabljenih za ocenjevanje vrednosti na tržni podlagi. Primeri značilnih dejavnikov določenega podjetja, ki verjetno niso na razpolago tržnim udeležencem, so med drugim:

(a) dodatna vrednost, ki izhaja iz ustvarjenega portfelja podobnih sredstev,

(b) edinstvene sinergije med sredstvom in drugimi sredstvi v lasti podjetja,

(c) zakonske pravice ali omejitve,

(d) davčne ugodnosti ali davčna bremena,

(e) zmožnost izkoriščanja sredstva, ki je edinstveno za to podjetje.

22. Ali so taki dejavniki značilni za določeno podjetje ali pa bi bili na splošno na razpolago tudi drugim na trgu, se ugotavlja za vsak primer posebej. Neko sredstvo se na primer ne more menjati na trgu kot samostojna enota, ampak le kot del skupine. Vse sinergije s sorodnimi sredstvi bi se prenesle tržnim udeležencem skupaj s prenosom skupine in zato niso značilne za določeno podjetje.

23. Če je cilj ocenjevanja vrednosti ugotoviti vrednost za določenega lastnika, se značilni dejavniki podjetja odražajo v ocenjevanju vrednosti tega sredstva. Situacije, v katerih se lahko zahteva vrednost za določenega lastnika, so med drugim:

(a) podpiranje naložbenih odločitev,

(b) pregledovanje uspešnosti/učinkovitosti sredstva.

Združevanje

24. Vrednost posameznega sredstva je pogosto odvisna od njegove povezave z drugimi sorodnimi sredstvi. Taki primeri so med drugim:

(a) pobotanje sredstev in obveznosti v portfelju finančnih inštrumentov,

(b) portfelj lastnosti, ki se med seboj dopolnjujejo in s tem dajejo možnemu kupcu kritično maso ali navzočnost na strateških mestih,

(c) skupina strojev v proizvajalni liniji ali programska oprema, potrebna za obratovanje stroja ali strojev,

(d) recepti in patenti, ki podpirajo blagovno znamko,

(e) medsebojno odvisna zemljišča, objekti, obrati in druga oprema, ki jih uporablja podjetje.

25. Kadar je zahtevano ocenjevanje vrednosti sredstev, ki jih podjetje poseduje v povezavi z drugimi komplementarnimi ali povezanimi sredstvi, je pomembno jasno opredeliti, ali je treba oceniti vrednost skupine ali portfelja sredstev ali pa vsako od sredstev posamično. Če se ocenjuje vrednost posamičnega sredstva, je pomembno tudi določiti, ali se predpostavlja, da se vsako sredstvo oceni:

(a) kot posamezna enota, vendar ob predpostavki, da so kupcu na razpolago tudi druga sredstva, ali

(b) kot posamezna enota, vendar ob predpostavki, da kupcu druga sredstva niso na razpolago.

Podlaga vrednosti

26. *Podlaga vrednosti* je izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

27. Opisuje temeljne predpostavke, na katerih bo temeljila poročana vrednost, na primer naravo hipotetičnega posla, odnos in motivacijo strank in obseg izpostavljenosti sredstva na trgu. Ustrezna podlaga se bo spreminjala glede na namen ocenjevanja vrednosti. *Podlago vrednosti* bi morali jasno razlikovati od:

(a) načinov ali metod, uporabljenih za nakazovanje vrednosti,

(b) vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje,

(c) dejanskega ali predpostavljenega stanja sredstva v času ocenjevanja vrednosti,

(d) katere koli dodatne predpostavke ali *posebne predpostavke*, ki spreminja temeljne predpostavke in posebne okoliščine.

28. *Podlago vrednosti* lahko razvrstimo v eno od treh glavnih kategorij:

(a) Prva nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorija spada *tržna vrednost*, kot je opredeljena v teh standardih.

(b) Druga nakazuje koristi, ki jih ima oseba ali podjetje iz lastništva sredstva. Vrednost je specifična za to osebo ali podjetje in verjetno ni bistvena za tržne udeležence na splošno. V to kategorijo spadata *vrednost za naložbenika* in *posebna vrednost*, kot sta opredeljeni v teh standardih.

(c) Tretja nakazuje ceno, ki bi bila razumno dogovorjena za menjavo sredstva med specifičnima strankama. Tudi če stranki nista nujno povezani med seboj in se pogajata kot nepovezani in neodvisni stranki, sredstvo ni nujno izpostavljeno trgu, zato je dogovorjena cena lahko prej odraz posebnih prednosti ali neugodnosti lastništva za stranki, ki sta vključeni v tak posel, kot slika splošnega stanja na trgu. V to kategorijo spada *poštena vrednost*, kot je opredeljena v teh standardih.

29. Za ocenjevanja vrednosti utegnejo biti potrebne tudi drugačne *podlage vrednosti*, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Čeprav se take podlage morda zdijo podobne *podlagam vrednosti*, opredeljenim v teh standardih, je za njihov način uporabe, če v ustreznem dokumentu ni nedvoumnega sklicevanja na MSOV, morda treba uporabiti drugačen pristop, kot je opisan v MSOV. Take podlage je treba tolmačiti in uporabiti v skladu z določbami izvirnega dokumenta. *Podlage vrednosti*, ki so opredeljene v drugih predpisih, so na primer različne podlage za merjenje ocenjevanja vrednosti, ki jih najdemo v mednarodnih standardih računovodskega poročanja (MSRP) in drugih računovodskih standardih.

Tržna vrednost

30. *Tržna vrednost* je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

31. Opredelitev pojma *tržna vrednost* se uporablja v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

(a) »Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma *tržna vrednost*. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina *posebne vrednosti*.

(b) »Naj bi zamenjala sredstvo« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma ***tržna vrednost*** na *datum ocenjevanja vrednosti*.

(c) »Na *datum ocenjevanja vrednosti*« zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal dejansko stanje na trgu in okoliščine na določen *datum ocenjevanja vrednosti*, ne pa na neki pretekli ali prihodnji dan. Opredelitev tudi predvideva hkratno zamenjavo in izpolnitev prodajne pogodbe brez vsake spremembe cene, do katere bi sicer utegnilo priti.

(d) »Voljan kupec« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po katerikoli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike »trga«.

(e) »Voljan prodajalec« ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran, da proda sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.

(f) »Posel med nepovezanima in neodvisnima strankama« je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena ne bi bila taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine *posebne vrednosti*. Domneva se, da se posel po *tržni vrednosti* opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

(g) »Po ustreznem trženju« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma *tržna vrednost*. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število tržnih udeležencev. Obdobje izpostavljenosti se začne pred *datumom ocenjevanja vrednosti*.

(h) »Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in z razmerami na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje védenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na *datum ocenjevanja vrednosti*, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bo preudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.

(i) »In brez prisile« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi posel, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

32. Zasnova *tržne vrednosti* predvideva ceno, doseženo s pogajanji na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg za neko sredstvo je lahko mednarodni trg ali lokalni trg. Trg lahko sestavljajo številni kupci in prodajalci ali pa je zanj značilno omejeno število udeležencev. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja (glej 16. do 20. odstavek tega okvira).
33. *Tržna vrednost* sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki doseže njegovo največjo produktivnost in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

34. Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od *najgospodarnejše uporabe* sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

35. Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:

(a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;

(b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljena raba prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;

(c) finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Stroški posla

36. *Tržna vrednost* je ocenjena menjalna/kupoprodajna cena sredstva brez upoštevanja prodajalčevih stroškov prodaje ali kupčevih stroškov nakupa in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

Vrednost za naložbenika

37. *Vrednost za naložbenika* je vrednost sredstva za lastnika ali možnega bodočega lastnika za posamezno naložbo ali poslovne cilje.

38. To je *podlaga vrednosti*, ki je značilna za podjetje. Čeprav je vrednost sredstva za lastnika lahko enaka znesku, ki bi ga lahko dosegel s prodajo drugi stranki, je ta *podlaga vrednosti* odraz koristi, ki jih podjetje dobi s posedovanjem sredstva in zato ne vključuje nujno neke hipotetične menjave. *Vrednost za naložbenika* je odraz okoliščin in finančnih ciljev podjetja, za katero se izvede ocenjevanje vrednosti. Pogosto se uporablja za merjenje uspešnosti naložbe. Razlike med *vrednostjo* sredstva *za naložbenika* in njegovo *tržno vrednostjo* so motivacija za kupce ali prodajalce, da vstopijo na trg.

Poštena vrednost

39. *Poštena vrednost* je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanima dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.

40. Opredelitev pojma poštena vrednost v MSRP je drugačna od tu navedene. SMSOV meni, da so opredelitve pojma poštene vrednosti v MSRP na splošno skladne s *tržno vrednostjo*. Opredelitev pojma in način uporabe poštene vrednosti po MSRP sta obravnavana v MSOV 300 *Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje.*

41. Za druge namene, vendar ne za uporabo v računovodskih izkazih, je mogoče *pošteno vrednost* razlikovati od *tržne vrednosti*. *Poštena vrednost* zahteva oceno cene, ki je poštena med prepoznanima strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Izraz se običajno uporablja v sodnih besedilih. Nasprotno pa *tržna vrednost* zahteva, da se ne upoštevajo nobene prednosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem.

42. *Poštena vrednost* je širši pojem kot *tržna vrednost.* Čeprav bo v mnogih primerih cena, ki je poštena med strankama, enaka tisti, ki jo lahko dosežeta na trgu, pa bodo tudi primeri, pri katerih bo ocena *poštene vrednosti* vključevala upoštevanje zadev, ki jih pri oceni *tržne vrednosti* ne bi smeli upoštevati, kot so na primer kakršne koli sestavine *posebne vrednosti,* ki se pojavijo zaradi kombinacije interesov.

43. Primeri uporabe *poštene vrednosti* vključujejo:

    (a) določitev cene, ki je poštena za lastništvo delnic v družbi, ki ne kotira na borzi, kjer lastništvo dveh specifičnih strank lahko pomeni, da je cena, ki je med njima poštena, različna od cene, ki bi jo lahko dosegli na trgu;

    (b) določitev cene, ki bi bila poštena med najemodajalcem in najemojemalcem za trajen prenos najetega sredstva ali za razveljavitev najemne obveznosti.

Posebna vrednost

44. *Posebna vrednost* je znesek, ki je odraz določenih lastnosti sredstva, ki imajo vrednost samo za *posebnega kupca*.

45. *Posebni kupec* je določen kupec, za katerega ima določeno sredstvo *posebno vrednost* zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in ki ne bi bile na voljo drugim kupcem na trgu.

46. *Posebna vrednost* se lahko pojavi, kadar ima sredstvo lastnosti, zaradi katerih je za določenega kupca privlačnejše kot za katerega koli drugega kupca na trgu. Te lastnosti so med drugim lahko fizične, geografske, ekonomske ali pravne značilnosti sredstva. *Tržna vrednost* zahteva neupoštevanje vsake sestavine *posebne vrednosti*, ker se predvideva, da na določen dan obstaja le neki voljan kupec, ne pa določen voljan kupec.

47. Kadar je ugotovljena *posebna vrednost*, je treba o njej poročati in jo jasno razlikovati od *tržne vrednosti*.

Sinergijska vrednost

48. *Sinergijska vrednost* je dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh ali več sredstev ali deležev, pri čemer je skupna vrednost večja od seštevka posameznih vrednosti. Če so sinergije na voljo le enemu posebnemu kupcu, je to primer *posebne vrednosti*.

Predpostavke

49. Poleg navedbe *podlage vrednosti* je pogosto treba postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava sredstva. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost.

50. Primeri dodatnih predpostavk, ki se običajno uporabljajo, so med drugim lahko:

- predpostavka, da se podjetje prenaša kot celovit obratovalni subjekt;
- predpostavka, da se sredstva, ki jih podjetje uporablja, prenašajo brez podjetja, in to posamično ali kot skupina;
- predpostavka, da se posamično ovrednoteno sredstvo prenaša skupaj z drugimi komplementarnimi sredstvi (glej 24. in 25. odstavek tega uvoda);
- predpostavka, da se lastništvo delnic prenaša kot paket ali posamično;
- predpostavka, da je nepremičnina, ki jo lastnik zaseda, pri hipotetičnem prenosu prazna.

51. Predpostavka, ki predvideva dejstva, različna od tistih, ki obstajajo na *datum ocenjevanja vrednosti*, postane *posebna predpostavka* (glej MSOV 101 *Obseg dela*). *Posebne predpostavke* se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva. Označene so kot »posebne«, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na *datum ocenjevanja vrednosti*.

52. Predpostavke in *posebne predpostavke* morajo biti razumno utemeljene in ustrezne glede na namen zahtevanega ocenjevanja vrednosti.

Prisilna prodaja

53. Izraz »prisilna prodaja« se pogosto uporablja v okoliščinah, kjer je prodajalec prisiljen prodati in zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in od razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno oceniti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi *tržne vrednosti*. Cena, ki se lahko doseže v prisilni prodaji, je le naključno povezana s *tržno vrednostjo* ali katero koli drugo podlago, opredeljeno v tem standardu. »Prisilna prodaja« je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena *podlaga vrednosti*.

54. Če je zahtevana opredelitev cene, ki se lahko doseže v okoliščinah prisilne prodaje, bo s postavitvijo ustreznih predpostavk treba jasno ugotoviti razloge za pritisk na prodajalca, vključno s posledicami zanj, če mu prodaja v določenem obdobju ne bo uspela. Če takih okoliščin na *datum ocenjevanja vrednosti* ni, je treba tako stanje jasno označiti kot *posebne predpostavke*.

55. Prodaje na nedejavnem ali padajočem trgu še niso samodejno »prisilna prodaja« preprosto samo zato, ker bi prodajalec morda lahko upal na boljšo ceno, če bi se pogoji izboljšali. Če

prodajalec ni prisiljen prodati do določenega roka, se obravnava kot voljan prodajalec v okviru opredelitve pojma *tržna vrednost* (glej 18. odstavek in (e). točko 31. odstavka tega okvira).

Načini ocenjevanja vrednosti

56. Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno *podlago vrednosti* (glej 26. do 29. odstavek tega okvira) je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v tem okviru, so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

Način tržnih primerjav

57. *Način tržnih primerjav* nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

58. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

Na donosu zasnovan način

59. *Na donosu zasnovan način* nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

60. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

61. Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način,* so:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
- metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
- različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

62. *Na donosu zasnovan način* se lahko uporablja za ocenjevanje obveznosti z upoštevanjem denarnih tokov, potrebnih za poravnavanje obveznosti do njihove dokončne poravnave.

Nabavnovrednostni način

63. Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

64. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Metode uporabe

65. Vsak od teh glavnih načinov ocenjevanja vrednosti vključuje različne podrobne metode uporabe. Različne metode, ki se običajno uporabljajo za različne skupine sredstev, so obravnavane v standardih sredstev.

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti

66. Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti se nanašajo na podatke in druge informacije, ki se uporabljajo pri posameznem načinu ocenjevanja vrednosti, opisanem v tem standardu. Ti vhodni podatki so lahko dejanski ali predpostavljeni.

67. Primeri dejanskih vhodnih podatkov so:

- cene, ki jih dosegajo enaka ali podobna sredstva,
- dejanski denarni tokovi, ki jih ustvari sredstvo,
- dejanska cena enakih ali podobnih sredstev.

68. Primeri predpostavljenih vhodnih podatkov so:

- ocenjeni ali predvideni denarni tokovi,
- ocenjena cena hipotetičnega sredstva,
- zaznan odnos tržnih udeležencev do tveganja.

69. Običajno se bolj zanašamo na dejanske vhodne podatke; kadar pa so ti manj pomembni, npr. kadar so dokazi o dejanskih poslih starejšega datuma, kadar pretekli denarni tokovi niso značilni

za prihodnje denarne tokove ali kadar je dejanska informacija o ceni že stara, bodo predpostavljeni vhodni podatki pomembnejši.

70. Ocenjevanje vrednosti bo po pravilu izvedeno z večjo gotovostjo, če je na razpolago več vhodnih podatkov. Pri raziskovanju, preverjanju in potrjevanju podatkov pa je treba biti še posebej pozoren, kadar so na razpolago le omejeni vhodni podatki.

71. Kadar vhodni podatki vključujejo dokaze o izvedenem poslu, je treba pazljivo preveriti, ali so bili pogoji takega posla skladni z zahtevano *podlago vrednosti.*

72. Iz vrste in vira vhodnih podatkov za ocenjevanje vrednosti bi se morala kazati *podlaga vrednosti*, ki pa je spet odvisna od namena ocenjevanja vrednosti. Za prikaz *tržne vrednosti* je na primer mogoče uporabiti različne načine in metode, pod pogojem, da se pri vseh uporabljajo podatki, ki izhajajo iz trga. Za *način tržnih primerjav* bodo že po opredelitvi uporabljeni vhodni podatki, ki izhajajo iz trga. Za prikaz *tržne vrednosti* naj bi se uporabljal *na donosu zasnovan način* z uporabo vhodnih podatkov in predpostavk, ki jih imajo tržni udeleženci. Za prikaz *tržne vrednosti* z uporabo nabavnovrednostnega načina bi bilo treba ceno sredstva enake koristnosti in ustrezno amortizacijo določiti z analizo stroškov in amortizacije na tržni podlagi. Katera metoda ali metode ocenjevanja vrednosti so najustreznejše in najprimernejše, bo odvisno od razpoložljivih podatkov in okoliščin trga za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje. Če ocena temelji na ustrezno analiziranih podatkih s trga, bi moral vsak uporabljeni način ali metoda zagotoviti oceno *tržne vrednosti*.

73. Načini in metode ocenjevanja vrednosti so na splošno skupni mnogim vrstam ocenjevanja vrednosti. Vendarle pa ocenjevanje vrednosti različnih vrst sredstev vključuje tudi različne vire podatkov, ki morajo odražati razmere na trgu, na katerem se sredstva vrednotijo. Izhodiščna naložba v *nepremičnino* v lasti družbe bo na primer vrednotena glede na ustrezen trg *nepremičnin,* na katerem se s to *nepremičnino* trguje, medtem ko bo vrednost delnic te iste družbe ocenjena glede na trg, na katerem se s temi delnicami trguje.

MSOV 101 Obseg dela

Vsebina	Odstavki
Splošno načelo	1
Zahteve	2
Spremembe obsega dela	3
Datum začetka veljavnosti	4

Splošno načelo

1. Ponudba storitev ocenjevanja vrednosti zajema različne vrste in ravni storitev. MSOV so zasnovani tako, da veljajo za širok spekter nalog ocenjevanja vrednosti. Ocenjevanje vrednosti mora ustrezati namenu. Pomembno je, da prejemnik razume, kaj mu mora ocenjevalec predati in kakšne so morebitne omejitve pri uporabi ocene vrednosti. Obseg dela določa dogovorjeni namen ocenjevanja vrednosti, obseg raziskav, postopke, ki bodo sprejeti in potrjeni, predpostavke, ki bodo postavljene, in omejitve, ki bodo veljale. Obseg dela se lahko pripravi na začetku ali med potekom izvajanja naloge ocenjevanja vrednosti, vsekakor pa preden je končano ocenjevanje vrednosti in napisano poročilo.

Zahteve

2. Obseg dela, v katerem so obravnavane vse v nadaljevanju naštete zadeve, je treba sestaviti in potrditi v pisni obliki. Za nekatere skupine sredstev ali področja uporabe so pri pripravi obsega dela lahko dogovorjena odstopanja od tega standarda ali dodatne zadeve, ki jih je treba vključiti ali obravnavati. Te najdete v ustreznem standardu sredstev ali načinu uporabe ocenjevanja vrednosti.

(a) Identifikacija in status ocenjevalca

Izjava, ki potrjuje:

(i) identiteto (osebne podatke) ocenjevalca: ocenjevalec je lahko posameznik ali družba;

(ii) da je ocenjevalec sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti;

(iii) ali je ocenjevalec kakor koli materialno povezan ali vključen v predmet podjetje ocenjevanja vrednosti ali stranko, ki je naročila ocenjevanje vrednosti;

(iv) da je ocenjevalec sposoben prevzeti ocenjevanje vrednosti. Če ocenjevalec v zvezi s katerim koli vidikom naloge potrebuje precejšnjo pomoč drugih, se je treba o vrsti take pomoči in o stopnji zanašanja nanjo dogovoriti in to tudi zapisati.

(b) Identifikacija naročnika in vseh drugih nameravanih uporabnikov

Ko se določata oblika in vsebina poročila o ocenjevanju vrednosti, je pomembno potrditi, za koga se izvaja ocenjevanje vrednosti, da se zagotovi, da poročilo vsebuje informacije, ki ustrezajo njihovim potrebam.

Treba se je dogovoriti in zapisati, kdo lahko uporablja oceno vrednosti.

(c) Namen ocenjevanja vrednosti

Namen, za katerega se pripravlja ocenjevanje vrednosti, mora biti jasno naveden, npr. ocenjevanje vrednosti je potrebno za zavarovanje posojila, v podporo prenosu deleža ali v podporo izdaji delnic. Namen ocenjevanja vrednosti bo določal *podlago vrednosti*.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

(d) Identifikacija sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti

Morda bo potrebna razjasnitev, tako da bo jasno mogoče razlikovati med sredstvom in deležem lastništva ali pravico do uporabe tega sredstva.

Če se ocenjuje vrednost sredstva, ki se izkorišča v povezavi z drugimi sredstvi, bo treba pojasniti, ali so ta sredstva vključena v ocenjevanje vrednosti, iz njega izključena ob predpostavki, da so na razpolago, ali iz njega izključena ob predpostavki, da niso na razpolago (glej 24. in 25. odstavek Okvira MSOV).

(e) Podlaga vrednosti

Podlaga ocenjevanja vrednosti mora ustrezati namenu ocenjevanja. Vir opredelitve katere koli uporabljene *podlage vrednosti* mora biti točno naveden ali pa mora biti podlaga razložena. Podlage vrednosti, ki so priznane po MSOV, so opredeljene in obravnavane v Okviru MSOV, vendar se lahko uporabijo tudi druge podlage. Včasih je treba tudi razjasniti, v kateri valuti se bo poročalo o ocenjevanju vrednosti.

(f) Datum ocenjevanja vrednosti

Datum ocenjevanja vrednosti v MSOV je opredeljen kot datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. Ta se lahko razlikuje od datuma, na katerega je treba

izdati poročilo o ocenjevanju vrednosti, ali od datuma, na katerega je treba opraviti ali dokončati raziskave.

(g) Obseg raziskav

Kakršne koli omejitve pri raziskavi, poizvedovanju in analizi za namen ocenjevanja vrednosti je treba določiti v obsegu dela.

Če ustrezne informacije niso na voljo, ker pogoji za izvedbo naloge omejujejo raziskavo, in če je naloga kljub temu sprejeta, je treba te omejitve in vse potrebne predpostavke ali *posebne predpostavke* zapisati v obsegu dela.

(h) Narava in vir informacij, na katere se je treba zanesti

Narava in vir vseh ustreznih informacij, na katere se je v procesu ocenjevanja vrednosti treba zanesti brez posebnega preverjanja, morata biti dogovorjena in zapisana.

(i) Predpostavke in posebne predpostavke

Vse predpostavke in katere koli *posebne predpostavke,* ki jih je treba postaviti pri izvajanju ocenjevanja vrednosti in poročanju o njem, morajo biti zapisane.

Predpostavke so zadeve, ki jih je upravičeno mogoče brez posebnih raziskav ali preverjanja sprejeti kot dejstvo v povezavi z nalogo ocenjevanja vrednosti. To so zadeve, ki jih je treba, ko so enkrat navedene, preprosto sprejeti zaradi razumevanja ocenjevanja vrednosti.

Posebna predpostavka pa je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na *datum ocenjevanja vrednosti,* ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na *datum ocenjevanja vrednosti*.

Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednost. Primeri *posebnih predpostavk* so med drugim:

- da je bil predlagani objekt dejansko dokončan na *datum ocenjevanja vrednosti*;
- da je na *datum ocenjevanja vrednosti* obstajala neka posebna pogodba, ki dejansko ni bila izvršena;
- da se neki finančni inštrument ovrednoti z uporabo krivulje donosnosti, ki se razlikuje od tiste, ki bi jo uporabil tržni udeleženec.

Postavljajo se lahko samo predpostavke in *posebne predpostavke*, ki so utemeljene in ustrezne glede na namen, za katerega je zahtevano ocenjevanje vrednosti.

(j) Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Kadar je potrebno ali zaželeno omejiti uporabo ocenjevanja vrednosti ali število tistih, ki se nanjo zanašajo, je treba to zapisati. Kadar se ugotovijo zadeve, zaradi katerih bo ocenjevanje vrednosti verjetno omejeno ali pogojeno, je treba to tudi zapisati.

(k) Potrditev, da bo ocenjevanje vrednosti izvedeno v skladu z MSOV

Čeprav se zahteva potrditev skladnosti z MSOV, se lahko zgodi, da je glede na namen ocenjevanja vrednosti nujno odstopanje od MSOV. Vsako tako odstopanje je treba opredeliti skupaj z utemeljitvijo za tako odstopanje. Odstopanje od standardov ni upravičeno, če vodi v zavajajoče ocenjevanje vrednosti.

(l) Opis poročila

Dogovoriti se je treba o potrditvi oblike poročila, ki ga je treba predložiti, in to tudi zapisati. Posebej je treba navesti vse dele vsebine poročila, kot je določena v MSOV 103 *Poročanje*, ki jih je treba izključiti.

Spremembe obsega dela

3. Nekaterih zgoraj navedenih zadev ne bo mogoče določiti, dokler naloga ne bo že potekala ali pa se bodo med izvajanjem naloge pokazale potrebne spremembe v obsegu dela, če na primer postanejo razpoložljive dodatne informacije ali se pojavi neka zadeva, ki jo je treba dodatno raziskati. Zahteve glede obsega dela so lahko zapisane v eni sami listini, izdani na začetku, ali pa v vrsti listin, pripravljenih med izvajanjem naloge, vendar pod pogojem, da so vse zadeve zapisane, preden je naloga dokončana in je izdano poročilo o ocenjevanju vrednosti.

Datum začetka veljavnosti

4. Ta standard začne veljati 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

MSOV 102 Izvajanje

Vsebina	Odstavki
Splošno načelo	1
Raziskave	2–4
Načini ocenjevanja vrednosti	5–7
Zapis ocenjevanja vrednosti	8
Datum začetka veljavnosti	9

Splošno načelo

1. Naloge ocenjevanja vrednosti se izvajajo v skladu z načeli, določenimi v tem standardu, in po določilih in pogojih, določenih v obsegu dela.

Raziskave

2. Raziskave, opravljene med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti morajo biti ustrezne glede na namen, za katerega je ocenjevanje vrednosti zahtevano, in glede na *podlago vrednosti*, o kateri je treba poročati.

3. S postopki, kot so pregled, poizvedovanje, izračunavanje in analiza, je treba zbrati zadostne dokaze, da je zagotovljena ustrezna podpora za ocenjevanje vrednosti. Pri določanju obsega potrebnih dokazov je potrebna strokovna presoja, da se zagotovi, da so informacije, ki jih je treba pridobiti, ustrezne glede na namen ocenjevanja vrednosti. Običajno se dogovori obseg ocenjevalčevih raziskav. Omejitve morajo biti zapisane v obsegu dela.

4. V obseg dela je treba zapisati tudi namen ocenjevanja vrednosti, *podlago vrednosti*, obseg in omejitve raziskav ter vse vire informacij, na katere se ocenjevalec lahko zanese (glej MSOV 101 *Obseg dela)*. Če postane med izvajanjem naloge jasno, da z raziskavami, vključenimi v obseg dela, ne bo mogoče priti do verodostojne ocene vrednosti ali da informacije, ki jih morajo zagotoviti tretje stranke, niso dosegljive ali pa so neustrezne, je treba ustrezno spremeniti obseg dela.

Načini ocenjevanja vrednosti

5. Pretehtati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so opisani v Okviru MSOV, v komentarjih k standardom sredstev pa so obravnavane metode, ki se običajno uporabljajo pri teh načinih za različne vrste sredstev.

6. Pri izbiri najprimernejšega načina ocenjevanje vrednosti ali najustreznejše metode je treba upoštevati:

   - sprejeto *podlago vrednosti*, ki je določena z namenom ocenjevanja vrednosti,
   - razpoložljivost vhodnih podatkov in informacij za ocenjevanje vrednosti,
   - načine ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

7. Za opredelitev vrednosti je mogoče uporabiti več načinov ali metod ocenjevanja vrednosti, zlasti kadar ni na razpolago dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve. Kadar se uporabi več načinov ali metod, je treba dobljene ocene vrednost analizirati in jih med seboj uskladiti, da pridemo do ustreznega sklepa o oceni vrednosti.

Zapis ocenjevanja vrednosti

8. V procesu ocenjevanja vrednosti je treba zapis opravljenega dela hraniti primerno dolgo tudi glede na ustrezne zakonske ali regulativne zahteve. Ob upoštevanju takih zahtev mora zapis vsebovati ključne vhodne podatke, vse izračune, raziskave in analize, ki so pomembne za sklepno ugotovitev, kakor tudi kopijo vsakega osnutka ali končnega poročila, predloženega stranki.

Datum začetka veljavnosti

9. Ta standard začne veljati 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

MSOV 103 Poročanje

Vsebina	Odstavki
Splošno načelo	1–3
Vsebina poročila	4–5
Datum začetka veljavnosti	6

Splošno načelo

1. Končni korak v procesu ocenjevanja vrednosti je poročanje o vrednosti naročniku in drugim uporabnikom, ki jim je namenjeno. Bistveno je, da poročilo o ocenjevanju vrednosti sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti ne sme biti dvoumno ali zavajajoče in mora bralcu, ki mu je namenjeno, zagotoviti jasno razumevanje ocenjevanja vrednosti.

2. Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti mora poročilo o ocenjevanju vrednosti vsebovati jasen in natančen opis obsega naloge, njen namen in nameravano uporabo, potrditev uporabljene *podlage vrednosti* in razkritje vsake predpostavke, *posebne predpostavke,* pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti.

3. Ta standard velja za vsa poročila o ocenjevanju vrednosti, ne glede na to, ali so natisnjena na papirju ali poslana po elektronski poti. Za nekatere skupine sredstev ali področja uporabe lahko obstajajo odstopanja od tega standarda ali dodatne zahteve, o katerih je treba poročati. Te najdete v ustreznem standardu sredstev ali načinu uporabe ocenjevanja vrednosti.

Vsebina poročila

4. Kako podrobno je treba izdelati poročilo o ocenjevanju vrednosti, je odvisno od namena ocenjevanja vrednosti, obsežnosti in zahtevnosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, in zahtev uporabnikov. Oblika poročila in vse izjeme glede vsebinskih zahtev po tem standardu morajo biti vnaprej dogovorjene in zapisane v obsegu dela.

5. Vsa poročila o ocenjevanju vrednosti morajo vsebovati navedbe glede zadev, ki so naštete v nadaljevanju. Točke od (a) do (k) v tem seznamu se nanašajo na zadeve, ki morajo biti zapisane v obsegu dela (glej MSOV 101 *Obseg dela*). Priporočeno je, da je obseg dela naveden v poročilu.

(a) Identifikacija in status ocenjevalca

Ocenjevalec je lahko posameznik ali podjetje. Vključena mora biti izjava, ki potrjuje, da je ocenjevalec možen zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti in sposoben prevzeti ocenjevanje vrednosti.

Poročilo mora imeti tudi podpis posameznika ali podjetja, odgovornega za ocenjevanje vrednosti.

Če je ocenjevalec za katere koli vidike svoje naloge pridobil pomoč drugih, je treba v poročilu navesti vrsto take pomoči in koliko se ocenjevalec nanjo sklicuje.

(b) Identifikacija stranke in vseh drugih nameravanih uporabnikov

Navesti je treba podatke o stranki, ki je naročila ocenjevanje vrednosti, skupaj s podatki za vse druge stranke, ki jim je poročilo namenjeno in jim je uporaba ocene vrednosti dovoljena (glej tudi (j). točko v nadaljevanju).

(c) Namen ocenjevanja vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti mora biti jasno naveden.

(d) Identifikacija sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti

Morda bo potrebno pojasnilo za razlikovanje med sredstvom in lastniško udeležbo na njem ali pravico do uporabe tega sredstva.

Če gre za ocenitev vrednosti sredstva, ki se izkorišča v povezavi z drugimi sredstvi, bo treba pojasniti, ali so ta sredstva vključena v ocenjevanje vrednosti, iz njega izključena ob predpostavki, da so na razpolago, ali iz njega izključena ob predpostavki, da niso na razpolago (glej 24. in 25. odstavek Okvira MSOV).

(e) Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti mora biti primerna za namen ocenjevanja. Točno je treba navesti vir opredelitve vsake uporabljene podlage vrednosti ali pa podlago razložiti. Nekatere skupne podlage ocenjevanja vrednosti so opredeljene in obravnavane v Okviru MSOV.

(f) Datum ocenjevanja vrednosti

Datum ocenjevanja vrednosti je v MSOV opredeljen kot datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. Ta se lahko razlikuje od datuma izdaje poročila o ocenjevanju vrednosti ali datuma, do katerega morajo biti opravljene ali končane raziskave. Kadar je to pomembno, je treba te datume v poročilu jasno razlikovati.

(g) Obseg raziskave

V poročilu je treba razkriti obseg izvedenih raziskav, vključno z omejitvami pri teh raziskavah, kot so bile določene v obsegu dela.

(h) Narava in vir informacije, na katere se ocenjevalec zanaša

Razkriti je treba naravo in vir vseh pomembnih informacij, na katere se ocenjevalec brez posebnega preverjanja zanaša v procesu ocenjevanja vrednosti.

(i) Predpostavke in posebne predpostavke

Jasno morajo biti navedene vse postavljene predpostavke in morebitne posebne predpostavke.

(j) Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Kadar je potrebna ali zaželena omejitev uporabe ocene vrednosti ali število tistih, ki jim je dovoljena njena uporaba, je treba to navesti.

(k) Potrditev, da je bilo ocenjevanje vrednosti izvedeno v skladu z MSOV

Potrditev skladnosti z MSOV je sicer zahtevana, vendar v nekaterih okoliščinah namen ocenjevanja vrednosti lahko narekuje odstopanje od MSOV. Vsako tako odstopanje pa mora biti jasno opredeljeno in utemeljeno. Odstopanje ni utemeljeno, če bi bili zaradi tega izidi ocenjevanja vrednosti zavajajoči.

(l) Način ocenjevanja vrednosti in utemeljitev

Da bi razumeli izid ocenjevanja vrednosti v kontekstu, se je treba v poročilu sklicevati na sprejeti način ali načine ocenjevanja, uporabljene ključne vhodne podatke in glavne razloge za sprejeti sklep o ocenjeni vrednosti.
Ta zahteva pa ne velja, če je bilo posebej dogovorjeno in zapisano v obsegu dela, da se poročilo o ocenjevanju vrednosti odda brez navedbe razlogov ali drugih podpornih informacij.

(m) Znesek ocenjene vrednosti

Ta mora biti izražen v primerni valuti.

(n) Datum poročila o ocenjevanju vrednosti

Vpisan mora biti datum izdaje poročila. Ta datum se lahko razlikuje od datuma ocenjevanja vrednosti (glej (f). točko).

Datum začetka veljavnosti

6. Ta standard začne veljati 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

MSOV 200 Podjetja in poslovni deleži

Vsebina	Odstavki
STANDARD	**1**
Obseg dela	2–3
Izvajanje	4
Poročanje	5
Datum začetka veljavnosti	6
KOMENTAR	
Opredelitev pojmov	C1
Podjetja	C2–C4
Lastninske pravice	C5–C7
Poslovne informacije	C8–C12
Načini ocenjevanja vrednosti	C13–C14
Način tržnih primerjav	C15–C21
Na donosu zasnovan način	C22–C30

STANDARD

1. Načela, vsebovana v splošnih standardih, veljajo tudi za ocenjevanje vrednosti podjetij in poslovnih deležev. Ta standard vsebuje samo spremembe, dodatne zahteve ali posebne primere, kako se uporabljajo splošni standardi za ocenjevanja vrednosti, za katere velja ta standard.

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti, je treba opredeliti delež v podjetju, ki ga je treba ovrednotiti. To bo vključevalo postavke, kot so natančna določitev statusnopravnih značilnosti podjetja, ali gre za celotno lastništvo ali le za poslovni delež, ali je ta omejen le na nekatera sredstva ali obveznosti oziroma izključuje nekatera sredstva ali obveznosti in za kateri razred ali razrede delnic gre.

3. Značilne predpostavke ali *posebne predpostavke*, ki jih bo v skladu z (i). točko drugega odstavka MSOV 101 verjetno treba navesti pri ocenjevanju vrednosti podjetja ali poslovnega deleža, so med drugim:

    - pri delnem lastništvu predpostavka, ki pojasnjuje, ali lastnik preostalega deleža oziroma lastniki preostalih deležev nameravajo prodati ali zadržati svoje deleže,
    - ali se določena sredstva ali obveznosti, ki jih ima podjetje, pri ocenjevanju vrednosti ne upoštevajo.

Izvajanje (MSOV 102)

4. Če se ocenjuje vrednost lastniškega deleža, ki je zmožen likvidirati sredstva podjetja, je treba pretehtati, ali bi celotna vrednost posamično prodanih sredstev po likvidaciji presegala njihovo skupno vrednost kot delujočega podjetja.

Poročanje (MSOV 103)

5. Za podjetja in poslovne deleže ni nobenih dodatnih zahtev, razen vključitve primernega navajanja zadev, obravnavanih v obsegu dela v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega standarda.

Datum začetka veljavnosti

6. Ta standard začne veljati 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

KOMENTAR

Opredelitev pojmov

C1. V povezavi s tem komentarjem veljajo tu navedene opredelitve pojmov.

(a) Vrednost podjetja (celotnega kapitala) – celotna vrednost lastniškega kapitala podjetja, povečana za vrednost njegovega dolga ali z dolgom povezanih obveznosti in zmanjšana za ves denar ali denarne ustreznike, ki so na voljo za pokrivanje teh obveznosti.

(b) Vrednost lastniškega kapitala – vrednost podjetja za vse njegove delničarje.

Podjetja

C2. Podjetje je trgovska, industrijska, storitvena ali naložbena dejavnost. Ocenjevanje vrednosti podjetja lahko zajema celotno dejavnost podjetja ali pa le del te dejavnosti. Pomembno je razlikovati med vrednostjo podjetja (poslovnega subjekta) in vrednostjo posameznih sredstev ali obveznosti tega podjetja. Če namen ocenjevanja vrednosti zahteva vrednost posameznih sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti, in če so ta sredstva ločljiva od podjetja in je mogoče z njimi samostojno trgovati in jih prenašati, je treba ta sredstva ali obveznosti ovrednotiti sama zase in ne kot del vrednosti celotnega podjetja. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti podjetja je pomembno ugotoviti, ali gre za ocenjevanje vrednosti celotnega podjetja, poslovnih deležev v podjetju ali njegovih delnic, specifične poslovne dejavnosti podjetja ali specifičnih sredstev ali obveznosti.

C3. Ocenjevanja vrednosti podjetij so potrebna za različne namene, med drugim za prevzeme, spojitve in prodaje podjetij, obdavčenje, pravdne spore, postopke zaradi insolventnosti in računovodsko poročanje.

C4. Glede na vsebino in namen ocenjevanja vrednosti in vrste podjetja ali poslovnega deleža, katerega vrednost se ocenjuje, je treba pretehtati in upoštevati v nadaljevanju navedene zadeve.

Lastninske pravice

C5. V procesu ocenjevanja vrednosti je treba proučiti in upoštevati pravice, posebne ugodnosti ali pogoje, ki so povezani z lastniškim deležem, ne glede na to, ali gre za delež v zasebni ali kapitalski družbi. Lastninske pravice so običajno opredeljene v pravnem redu države s pravnimi listinami, kot so statut družbe, določbe v aktu o ustanovitvi podjetja, družbena pogodba, statut kapitalske družbe, pogodbe med družbeniki in delničarske pogodbe. Lastniški deleži se lahko nanašajo na dele ali delnice podjetja ali na celotno podjetje. V nekaterih je treba razlikovati tudi med pravnim in dejanskim lastništvom. Paziti je treba na razlikovanje med pravicami in obveznostmi, ki so vsebovane v samem lastništvu, in tistimi, ki so morda zapisane v pogodbi med sedanjimi delničarji.

C6. Listine lahko vsebujejo omejitve glede prenosa deleža, vključujejo pa lahko tudi določbe, ki urejajo *podlago ocenjevanja vrednosti,* ki jo je treba sprejeti pri prenosu deleža. V listinah je na primer lahko določeno, da je delež treba ovrednotiti kot sorazmerni del celotnega izdanega delniškega kapitala ne glede na to, ali gre za obvladujoči ali manjšinski delež. V vsakem primeru je treba že na samem začetku proučiti pravice deleža, katerega vrednost se ocenjuje, in pravice, ki pripadajo vsaki drugi vrsti deleža.

C7. Neobvladujoči delež utegne imeti manjšo vrednost kot obvladujoči delež. Večinski delež ni nujno obvladujoči delež. Glasovalne in druge pravice, ki pripadajo deležu, so opredeljene s pravnim okvirom, v katerem je bilo podjetje ustanovljeno. Pogosto so v podjetju različne vrste lastniškega kapitala, od katerih ima vsaka drugačne pravice. V takem primeru je zato mogoče, da utegne imeti manjšinski delež še vedno možnost obvladovanja ali vsaj učinkovitega veta na nekatere ukrepe.

Poslovne informacije

C8. Pri ocenjevanju vrednosti podjetja (poslovnega subjekta) ali deleža v njem se je pogosto treba zanesti na informacije, pridobljene od poslovodstva, predstavnikov poslovodstva ali drugih strokovnjakov. V procesu ocenjevanja vrednosti je treba pri določanju obsega dela (glej (g). točko drugega odstavka MSOV101 *Obseg dela*) zelo skrbno določiti, na katere informacije se je mogoče zanesti in katere je treba še preveriti, ter obseg potrebnega preverjanja.

C9. Čeprav je vrednost na določen dan odraz pričakovanih koristi prihodnjega lastništva, je koristna tudi zgodovina podjetja, saj lahko daje usmeritve glede pričakovanj za prihodnost.

C10. Za ocenjevanje vrednosti podjetij je bistveno poznavanje ustreznega gospodarskega razvoja in specifičnih trendov panoge. Zadeve, kot so politična predvidevanja, vladna politika, menjalni tečaji, inflacija, obrestne mere in dejavnost trga, lahko zelo različno vplivajo na podjetja, ki poslujejo v različnih sektorjih gospodarstva.

C11. Ocenjevanje vrednosti lastniškega deleža v podjetju je pomembno le v povezavi s finančnim položajem podjetja v določenem trenutku. Pomembno je razumeti naravo sredstev in obveznosti podjetja ter ugotoviti, katere postavke so potrebne za uporabo v procesu ustvarjanja donosa in katere so na *datum ocenjevanja vrednosti* v podjetju odvečne.

C12. Podjetja ima lahko neevidentirana sredstva ali obveznosti, ki niso izkazana v bilanci stanja. Taka sredstva bi bila na primer lahko patenti, blagovne znamke, avtorske pravice, zaščitni znaki, strokovno znanje in izkušnje in lastne baze podatkov. *Dobro ime* je preostala vrednost podjetja, potem ko so bila že upoštevana vsa opredmetena in ugotovljiva

neopredmetena sredstva. Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev je obdelano v MSOV 210 *Neopredmetena sredstva*.

Načini ocenjevanja vrednosti

C13. Za ocenjevanje vrednosti podjetja ali poslovnega deleža je mogoče uporabiti način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način, kot sta opisana v Okviru MSOV. Nabavnovrednostnega načina običajno ni mogoče uporabiti, razen v zgodnji fazi delovanja podjetja ali ob zagonu podjetja, ko dobičkov in/ali denarnega toka še ni mogoče zanesljivo določiti, na razpolago pa so ustrezne tržne informacije za sredstva podjetja.

C14. Vrednost nekaterih vrst podjetij, npr. naložbenega podjetja ali holdinga, je mogoče izpeljati iz seštevanja sredstev in obveznosti. To se včasih imenuje »na sredstvih temelječ način«. To sam po sebi ni način ocenjevanja vrednosti podjetja, ker so vrednosti posameznih sredstev in obveznosti, preden so seštete, izpeljane z uporabo enega ali več glavnih načinov ocenjevanja vrednosti, opisanih v Okviru MSOV.

Način tržnih primerjav

C15. Pri *načinu tržnih primerjav* se podjetje, katerega vrednost se ocenjuje, primerja s podobnimi podjetji, lastniškimi deleži v podjetju in vrednostnimi papirji, ki so bili izmenjani na trgu, in vsemi pomembnimi posli z delnicami v istem podjetju. Vrednost lahko nakazujejo tudi prejšnji posli ali ponudbe za katero koli sestavino podjetja.

C16. Trije najobičajnejši viri podatkov, uporabljeni pri *načinu tržnih primerjav,* so borzni trgi, na katerih se trguje z lastniškimi deleži podobnih podjetij, prevzemni trg, na katerem se kupujejo in prodajajo cela podjetja, in prejšnji posli z delnicami ali ponudbe za lastništvo podjetja, katerega vrednost se ocenjuje.

C17. Pri *načinu tržnih primerjav* mora obstajati razumna podlaga za primerjavo s podobnimi podjetji in zanašanje nanje. Ta podobna podjetja naj bi bila iz iste panoge, kot je podjetje, katerega vrednost se ocenjuje, ali vsaj iz panoge, ki se odziva na enake ekonomske spremenljivke. Dejavniki, ki jih je treba upoštevati pri presoji, ali obstaja razumna podlaga za primerjavo, so med drugim:

- podobnost s podjetjem, katerega vrednost se ocenjuje, glede kakovostnih in količinskih značilnosti podjetja,
- količina in preverljivost podatkov o podobnem podjetju,
- ali cena podobnega podjetja pomeni posel med nepovezanima in neodvisnima strankama.

C18. Izdelati je treba primerjalno analizo kakovostnih in količinskih podobnosti in razlik med podobnim podjetjem in podjetjem, katerega vrednost se ocenjuje.

C19. Z analizo podjetij, s katerimi se trguje na borzi, ali dejansko izvedenih poslov, se izračunajo kazalniki ocenjevanja vrednosti, ki so običajno cena, deljena z nekim merilom donosa ali čistih sredstev. Pri izračunavanju in izbiri teh kazalnikov je treba upoštevati naslednje:

(a) kazalnik bi moral dajati smiselno informacijo o vrednosti podjetja;

(b) morda bodo potrebne prilagoditve, da se zagotovi kazalnik, ki je primeren za podjetje, katerega vrednost se ocenjuje. Take so na primer prilagoditve za razlike v tveganju in pričakovanjih podobnega podjetja in podjetja, katerega vrednost se ocenjuje;

(c) morda bodo potrebne prilagoditve za razlike med lastniškim deležem v zadevnem podjetju in deleži v podobnih podjetjih glede stopnje obvladovanja, tržljivosti ali velikosti lastniškega deleža.

C20. Tržni komentatorji pogosto uporabljajo nepreverjena merila ocenjevanja vrednosti kot bližnjico do *načina tržnih primerjav*. Toda kazalniki vrednosti, ki izhajajo iz uporabe takih pravil, ne bi smeli imeti pomembne teže oziroma pomena, razen če se lahko dokaže, da se kupci in prodajalci nanje zelo zanesejo. Pa tudi če je tako, bi jih bilo treba navzkrižno preveriti z uporabo vsaj še ene druge metode.

C21. Tržne cene delnic, s katerimi se trguje na borzi, ali deležev osebnih družb ter prevzemne cene za poslovne deleže ali podjetja, ki se ukvarjajo z enako ali podobno dejavnostjo, se uporabljajo tudi za preverjanje razumne utemeljenosti končnega sklepa o oceni vrednosti podjetja, do katere smo prišli z uporabo drugega načina.

Na donosu zasnovan način

C22. Za prikaz vrednosti po *na donosu zasnovanem načinu* se uporabljajo različne metode. Med takimi metodami so metoda kapitaliziranega denarnega toka ali metoda uglavničenja in metoda diskontiranega denarnega toka.

C23. Donos in denarni tok je mogoče meriti na različne načine. Merjeni donos ali denarni tok je lahko pred obdavčitvijo ali po obdavčitvi, čeprav je ta (po davkih) običajnejši. Mera kapitalizacije ali diskontna mera mora biti skladna z uporabljeno opredelitvijo pojma donosa ali denarnega toka.

C24. Pri *na donosu zasnovanem načinu* je treba oceniti mero kapitalizacije, kadar se kapitalizira donos ali denarni tok, in diskontno mero, kadar se diskontira denarni tok. Pri oceni primerne mere se upoštevajo dejavniki, kot so višina obrestne mere, mere donosa, ki ga pričakujejo tržni udeleženci za podobne naložbe, in tveganje, povezano s pričakovanim tokom koristi.

C25. Pri metodah, ki uporabljajo diskontiranje, se pričakovana rast lahko izrecno upošteva v napovedanem donosu ali denarnem toku. Pri metodah kapitalizacije, ki ne uporabljajo diskontiranja, pa se pričakovana rast običajno kaže v meri kapitalizacije. Če je napovedani donos ali denarni tok izražen nominalno, to je po tekočih cenah, je treba uporabiti nominalne mere, ki vključujejo inflacijo. Če je napovedani donos ali denarni tok izražen realno, je treba uporabiti realne mere, ki ne vključujejo inflacije.

C26. Vrednost podjetja (celotnega kapitala) se po pravilu izpelje iz kapitalizacije dobičkov ali denarnih tokov z uporabo mere kapitalizacije ali diskontne mere pred stroški obrestovanega dolga. Uporabljena mera kapitalizacije ali diskontna mera je tehtano povprečje stroškov kapitala z ustrezno sestavo dolga in lastniškega kapitala. *Tržna vrednost* obrestovanega dolga se odšteje od vrednosti podjetja (celotnega kapitala), da se določi vrednost lastniškega kapitala. Vrednost lastniškega kapitala pa se lahko določi tudi z neposrednim merjenjem denarnega toka lastniškega kapitala. Pri izračunavanju vrednosti podjetja (celotnega kapitala) ali lastniškega kapitala je treba upoštevati tudi poslovno nepotrebna sredstva.

C27. Pri *na donosu zasnovanem načinu* se pogosto uporabijo pretekli računovodski izkazi podjetja kot vodilo za oceno prihodnjega donosa ali denarnega toka podjetja. Ugotavljanje preteklih trendov s pomočjo analize kazalnikov lahko pomaga zagotoviti potrebne informacije za oceno tveganj pri poslovanju podjetja glede na panogo in možnosti za uspešnost podjetja v prihodnosti.

C28. Verjetno bo primerno narediti prilagoditve zaradi razlik med dejanskimi preteklimi denarnimi tokovi in tistimi, ki bi jih kupec poslovnega deleža imel na *datum ocenjevanja vrednosti*. Tako je na primer treba:

(a) prilagoditi prihodke in odhodke na ravni, ki so upravičeno značilne za pričakovano nadaljnje poslovanje;

(b) predstaviti finančne podatke podjetja, katerega vrednost se ocenjuje, in primerljivih podjetij na dosledno enaki podlagi;

(c) prilagoditi posle, ki niso bili sklenjeni po tržnih merilih med nepovezanimi strankami, na tržne cene;

(d) prilagoditi strošek dela ali postavk, prejetih od povezanih družb na podlagi najemnih ali drugih pogodb, tako da odražajo tržne cene;

(e) prikazati vpliv enkratnih dogodkov iz preteklih postavk prihodkov in odhodkov. Taki neponavljajoči se dogodki so na primer izgube zaradi stavke, zagon novega obrata in vremenski pojavi. Toda napovedani denarni tokovi morajo vsekakor vključevati tudi

enkratne prihodke ali odhodke, ki jih je utemeljeno mogoče predvideti in za katere pojavi v preteklosti lahko nakazujejo podobne dogodke tudi v prihodnosti;

(f) prilagoditi izkazano amortizacijo in davčno osnovo na oceno, ki je primerljiva z amortizacijo, kot jo uporabljajo v podobnih podjetjih;

(g) prilagoditi obračunavanje zalog tako, da bo primerljivo s podobnimi podjetji, katerih obračuni so lahko zasnovani na drugačni podlagi od tiste v podjetju, katerega vrednost se ocenjuje, ali tako, da bo natančneje odražalo ekonomsko stvarnost.

Prilagoditve zalog se lahko razlikujejo pri obravnavanju izkaza poslovnega izida in pri obravnavanju bilance stanja. Metoda vrednotenja zalog po zaporednih cenah (FIFO) na primer utegne najnatančneje predstavljati vrednost zalog pri oblikovanju bilance stanja po *tržnih vrednostih*. Če pa raziskujemo izkaz poslovnega izida, lahko metoda vrednotenja zalog po povratnih cenah (LIFO) natančneje predstavlja raven dobička v obdobju inflacije ali deflacije.

C29. Tudi pri uporabi *na donosu zasnovanega načina* utegnejo biti pri ocenjevanju vrednosti potrebne prilagoditve za zadeve, ki niso zajete niti v napovedih denarnega toka niti v sprejeti diskontni meri. Taki primeri so lahko med drugim prilagoditve za tržljivost deleža, katerega vrednost se ocenjuje, ali prilagoditve glede na to, ali je delež, katerega vrednost se ocenjuje, obvladujoči ali neobvladujoči delež v podjetju.

C30. Mala in srednje velika podjetja se pogosto prenašajo kot prodaja sredstva in ne s prenosom lastniškega deleža. V takih primerih je običajno, da se postavke, kot so terjatve do kupcev, obveznosti do dobaviteljev in obratna sredstva izključijo, vrednost sredstev pa se določi z uporabo primernega množitelja (mnogokratnika) dobičkov pred obrestmi, davki in amortizacijo. Paziti pa je treba, da se zagotovi, da uporabljeni množitelj (mnogokratnik) temelji na analizi drugih podobnih prodaj sredstev.

MSOV 210 Neopredmetena sredstva

Vsebina	Odstavki
STANDARD	1
Obseg dela 2–4	
Izvajanje	5
Poročanje	6
Datum začetka veljavnosti	7
KOMENTAR	
Glavne vrste neopredmetenih sredstev	C1–C10
Dobro ime	C11–C13
Značilnosti neopredmetenih sredstev	C14–C15
Načini ocenjevanja vrednosti	C16–C17
Način tržnih primerjav	C18–C21
Na donosu zasnovan način	C22–C23
Metoda oprostitve licenčnine	C24–C27
Metoda premijskih dobičkov	C28–C30
Metoda presežnega donosa	C31–C34
Ugodnost davčne amortizacije	C35
Nabavnovrednostni način	C36–C38
Več načinov	C39

STANDARD

1. Načela, vsebovana v splošnih standardih, veljajo tudi za ocenjevanja vrednosti neopredmetenih sredstev. Ta standard vsebuje samo spremembe, dodatne zahteve ali posebne primere, kako se uporabljajo splošni standardi za ocenjevanja vrednosti, za katera velja ta standard.

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti, je treba *neopredmeteno sredstvo* jasno opredeliti glede na vrsto sredstva in zakonito pravico do tega sredstva ali delež v njem. Glavne vrste

neopredmetenih sredstev in njihove tipične značilnosti so obravnavane v C1. do C13. odstavku komentarja k temu standardu.

3. V obsegu dela je treba opredeliti vsa prispevajoča sredstva in potrditi, ali jih je treba vključiti v ocenjevanje vrednosti ali ne. Prispevajoče sredstvo je tisto, ki se v povezavi s sredstvom, katerega vrednost se ocenjuje, uporablja za ustvarjanje denarnih tokov, povezanih s sredstvom, katerega vrednost se ocenjuje. Če je treba prispevajoča sredstva izključiti, bo treba razčistiti, ali je treba zadevno *neopredmeteno sredstvo* ovrednotiti ob predpostavki, da so prispevajoča sredstva kupcu na razpolago, ali ob predpostavki, da mu niso na razpolago, kar pomeni, da se ocenjuje vrednost sredstva samega zase.

4. Med običajnimi primeri predpostavk ali *posebnih predpostavk,* ki se pojavljajo pri ocenjevanju vrednosti *neopredmetenih sredstev* in jih je treba navesti v skladu z (i). točko drugega odstavka MSOV 101, je na primer predpostavka, da je bil podeljen patent, kadar na *datum ocenjevanja vrednosti* ni nobenega takega patenta, ali da je vstopil na trg ali ga zapustil neki konkurenčni izdelek.

Izvajanje (MSOV 102)

5. Za *neopredmetena sredstva* ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

6. Za *neopredmetena sredstva* ni nobenih dodatnih zahtev, razen vključitve primernega navajanja zadev, obravnavanih v obsegu dela v skladu z drugim do četrtim odstavkom tega standarda.

Datum začetka veljavnosti

7. Ta standard začne veljati 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

KOMENTAR

Glavne vrste neopredmetenih sredstev

C1. *Neopredmeteno sredstvo* je nedenarno sredstvo, ki ima gospodarske lastnosti. Nima fizične oblike, vendar daje lastniku pravice in gospodarske koristi.

C2. Ocenjevanja vrednosti *neopredmetenih sredstev* se zahtevajo za številne različne namene, med drugim za prevzeme, spojitve in prodaje podjetij ali delov podjetij, nakupe in prodaje *neopredmetenih sredstev*, poročanje davčnim organom, pravdne spore in postopke zaradi insolventnosti ter računovodsko poročanje.

C3. *Neopredmeteno sredstvo* je lahko določljivo ali nedoločljivo. *Neopredmeteno sredstvo* je določljivo, če:

(a) je ločljivo, kar pomeni, da ga je mogoče ločiti ali oddvojiti od podjetja in ga prodati, prenesti, odstopiti z licenčno pogodbo, oddati v najem ali izmenjati, bodisi posamično bodisi skupaj z ustrezno pogodbo, določljivim sredstvom ali obveznostjo, in sicer ne glede na to, ali podjetje to namerava storiti ali ne, ali

(b) izhaja iz pogodbenih ali drugih zakonitih pravic, ne glede na to, ali so te pravice prenosljive ali ločljive od podjetja ali od drugih pravic in obveznosti.

C4. Vsako nedoločljivo *neopredmeteno sredstvo,* povezano s podjetjem ali skupino sredstev, se na splošno imenuje *dobro ime*.

C5. Glavne skupine določljivih *neopredmetenih sredstev* so povezane:

- s trženjem,
- s kupci/strankami ali dobavitelji,
- s tehnologijo,
- z umetnostjo.

C6. V vsaki od teh skupin so sredstva lahko pogodbena ali nepogodbena.

C7. S trženjem povezana *neopredmetena sredstva* se uporabljajo predvsem pri trženju ali pospeševanju prodaje izdelkov ali storitev. Taki primeri so med drugim blagovne znamke, trgovska imena, enkratne trgovske oblike, imena internetnih domen in dogovori o nekonkuriranju.

C8. S kupcem/stranko ali dobaviteljem povezana *neopredmetena sredstva* izhajajo iz odnosov s kupci/strankami ali dobavitelji ali pa iz poznavanja kupcev/strank ali dobaviteljev. Taki primeri so med drugim storitvene ali dobavne pogodbe, oddajanje licenc ali licenčne pogodbe, knjige naročil, pogodbe o zaposlitvi in odnosi s kupci/strankami.

C9. S tehnologijo povezana *neopredmetena sredstva* izhajajo iz pogodbenih ali nepogodbenih pravic uporabe patentirane tehnologije, nepatentirane tehnologije, podatkovnih baz, formul, modelov, programske opreme, procesov ali receptov.

C10. Z umetnostjo povezana *neopredmetena sredstva* izhajajo iz pravice do koristi, kot so tantieme iz umetniških stvaritev, kot so igre, knjige, filmi in glasba, in iz nepogodbene zaščite avtorskih pravic.

Dobro ime

C11. *Dobro ime* je vsaka prihodnja gospodarska korist, ki izhaja iz podjetja, deleža v podjetju ali iz uporabe skupine sredstev, ki ni deljiva. Opozoriti je treba, da se pri specifičnih zahtevah računovodskega poročanja ali davčnih režimih uporabljajo različne opredelitve pojma *dobro ime*; to bo morda treba navesti, kadar se ocenjevanja vrednosti izvajajo za te namene.

C12. Primeri koristi, ki se kažejo v *dobrem imenu,* so med drugim:

- za družbo specifične sinergije po poslovni združitvi, npr. zmanjšanje stroškov poslovanja ali ekonomija obsega, ki se ne kaže v vrednosti drugih sredstev,
- možnosti za rast, npr. širitve na različne trge,
- organizacijski kapital, npr. koristi, ki izhajajo iz sestavljenih omrežij.

C13. Na splošno velja, da je vrednost *dobrega imena* preostali znesek, potem ko so bile od vrednosti podjetja odštete vrednosti vseh določljivih opredmetenih, neopredmetenih in denarnih sredstev, popravljenih/zmanjšanih za dejanske ali morebitne obveznosti.

Značilnosti neopredmetenih sredstev

C14. Specifična *neopredmetena sredstva* so opredeljena in opisana z značilnostmi, kot so njihovo lastništvo, funkcija, tržni položaj in podoba. Po teh značilnostih se *neopredmetena sredstva* razlikujejo med seboj. Razlikovalne značilnosti so ponazorjene v naslednjih primerih:

- blagovne znamke za različne sladkarije je mogoče razlikovati glede na razlike v okusu, viru sestavin in kakovosti,
- izdelki računalniške programske opreme se bodo značilno razlikovali glede na njihove funkcionalne specifikacije.

C15. Čeprav bodo imela *neopredmetena sredstva* iste skupine nekatere skupne značilnosti, pa bodo vendarle imela tudi razlikovalne značilnosti, ki se bodo med seboj razlikovale glede na vrsto neopredmetenih sredstev.

Načini ocenjevanja vrednosti

C16. Za ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev je mogoče uporabiti vse tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v Okviru MSOV.

C17. Pri vseh metodah ocenjevanja vrednosti *neopredmetenih sredstev* je potrebna ocena preostale dobe koristnosti. Za nekatera sredstva je to mogoče končna doba, omejena s pogodbo ali značilnimi življenjskimi ciklusi v sektorju. Druga sredstva pa imajo dejansko lahko neskončno življenjsko dobo. Pri ocenjevanju preostale dobe koristnosti je treba upoštevati pravne, tehnološke, funkcionalne in ekonomske dejavnike. Tako ima na primer lahko sredstvo, ki vsebuje patent za neko zdravilo, še pet let preostale pravne življenjske dobe do poteka veljavnosti patentne zaščite, toda konkurenčno zdravilo s pričakovano boljšo učinkovitostjo utegne po pričakovanjih priti na trg v treh letih. Zaradi tega se lahko zgodi, da bo preostala doba koristnosti prvega izdelka ocenjena samo na tri leta.

Način tržnih primerjav

C18. Po *načinu tržnih primerjav* je vrednost *neopredmetenega sredstva* določena glede na tržno dejavnost, kot so na primer ponudbe za prevzemne posle ali ponudbe, ki vključujejo enaka ali podobna sredstva.

C19. Raznovrstnost neopredmetenih sredstev pomeni, da je le redko mogoče najti na trgu dokaze za posle z enakimi sredstvi. Tudi če taki tržni dokazi obstajajo, gre običajno za sredstva, ki so podobna, ne pa enaka. Druga ali dodatna možnost poleg primerjave s cenami v primernih poslih z enakimi ali podobnimi sredstvi pa je analiza prodajnih poslov, ki lahko da dokaze o kazalnikih ocenjevanja vrednosti; tako je na primer mogoče določiti značilni množitelj čistega dobička ali donosnost za skupino podobnih *neopredmetenih sredstev*.

C20. Kadar so na razpolago dokazi o cenah ali množiteljih ocenjevanja vrednosti, bo pogosto treba narediti prilagoditve za razlike med sredstvom, katerega vrednost se ocenjuje, in sredstvi, ki so bili vključeni v primerljive posle.

C21. Te prilagoditve so potrebne, da se prikažejo razlikovalne značilnosti *neopredmetenega sredstva*, katerega vrednost se ocenjuje, in sredstev, vključenih v primerljive posle. Take prilagoditve utegnejo biti mogoče določene prej na kakovostni kot na količinski ravni. Situacije, ki omogočajo kakovostne prilagoditve, so med drugim:

- za blagovno znamko, katere vrednost se ocenjuje, je mogoče upoštevati, da ima na tržišču prevladujoč položaj kot blagovne znamke v drugih poslih,

- patent za zdravilo, katerega vrednost se ocenjuje, je verjetno učinkovitejše in ima manj stranskih učinkov od tistih iz primerljivih poslov.

Na donosu zasnovan način

C22. Pri *na donosu zasnovanem načinu* je vrednost *neopredmetenega sredstva* določena glede na sedanjo vrednost donosa, denarne tokove ali prihranke pri stroških, ki jih ustvarja *neopredmeteno sredstvo*. Glavne metode ocenjevanja vrednosti po *na donosu zasnovanem načinu*, ki se uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti neopredmetenih sredstev, so:

- metoda oprostitve licenčnine, včasih imenovana tudi metoda prihranka licenčnine,
- metoda premijskih dobičkov, včasih imenovana tudi metoda povečanega donosa,
- metoda presežnega donosa.

C23. Vsaka od teh metod vključuje pretvorbo napovedanih denarnih tokov na nakazano vrednost z uporabo tehnik diskontiranega denarnega toka, ali v preprostejših primerih, z uporabo mere kapitalizacije (množitelja) na normalizirani denarni tok posameznega obdobja.

Metoda oprostitve licenčnine

C24. Po metodi oprostitve licenčnine je vrednost *neopredmetenega sredstva* določena glede na vrednost hipotetičnih plačil licenčnine, ki bi jih prihranili z lastništvom sredstva v primerjavi s pridobitvijo licence za *neopredmeteno sredstvo* od tretje stranke. Hipotetična plačila licenčnine v dobi koristnosti *neopredmetenega sredstva* so prilagojena za davek in diskontirana na sedanjo vrednost na *datum ocenjevanja vrednosti*. Včasih lahko plačila licenčnine vključujejo začetno plačilo in dodatno še obdobne zneske na podlagi odstotka od prihodkov ali kakšnega drugega finančnega parametra.

C25. Za izračun hipotetične stopnje licenčnine je mogoče uporabiti dve metodi. Prva temelji na tržnih stopnjah licenčnine za primerljive ali podobne posle. Predpogoj za to metodo je obstoj primerljivih neopredmetenih sredstev, za katere je dana licenca po običajnih tržnih pogojih med nepovezanima in neodvisnima strankama. Druga metoda pa temelji na delitvi dobičkov, ki bi jih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama voljni prejemnik licence hipotetično plačal voljnemu dajalcu licence za pravice uporabe *neopredmetenega sredstva,* katerega vrednost se ocenjuje.

C26. Pri metodi oprostitve licenčnine se za ocenjevanje vrednosti proučijo nekateri ali vsi tu navedeni vhodni podatki:

- napovedi za finančne parametre, npr. prihodki, na katere bi se nanašala stopnja licenčnine v dobi koristnosti *neopredmetenega sredstva* skupaj z oceno dobe koristnosti *neopredmetenega sredstva*;
- stopnja davčne olajšave, ki bi jo bilo mogoče doseči na hipotetična plačila licenčnine;

- strošek trženja in vsi drugi stroški, ki bi bremenili prejemnika licence pri uporabi sredstva;
- primerna diskontna mera ali mera kapitalizacije za pretvorbo hipotetičnih plačil licenčnine za sredstvo na sedanjo vrednost.

Kadar je mogoče uporabiti obe metodi, se običajno uporabita obe za navzkrižno preverjanje.

C27. Stopnje licenčnine se na trgu pogosto zelo razlikujejo za očitno podobna sredstva. Zato je pametno primerjati vhodne podatke domnevne licenčnine s stopnjo dobička, ki bi ga tipični podjetnik zahteval od prodaje, ustvarjene z uporabo tega sredstva.

Metoda premijskih dobičkov

C28. Metoda premijskih dobičkov vključuje primerjavo predvidenih dobičkov ali denarnih tokov, ki bi jih imelo podjetje, ki uporablja *neopredmeteno sredstvo,* z dobički ali denarnimi tokovi podjetja, ki tega *neopredmetenega sredstva* ne uporablja. Ta metoda se pogosto uporablja, kadar stopnje licenčnine na tržni podlagi niso na razpolago ali pa so nezanesljive.

C29. Ko se ugotovi razlika v dobičkih, ki bodo ustvarjeni, se uporabi primerna diskontna mera za pretvorbo napovedanih povečanih obdobnih dobičkov ali denarnih tokov na sedanjo vrednost ali pa mera kapitalizacije (množitelj) za stalne povečane dobičke ali denarne tokove.

C30. Metodo premijskih dobičkov je mogoče uporabiti za vrednotenje *neopredmetenih sredstev,* katerih uporaba pomeni prihranek stroškov, in *neopredmetenih sredstev,* katerih uporaba bo ustvarila dodatne dobičke ali denarne tokove.

Metoda presežnega donosa

C31. Metoda presežnega donosa določa vrednost *neopredmetenega sredstva* kot sedanjo vrednost denarnih tokov, ki jih je mogoče pripisati *neopredmetenemu sredstvu,* katerega vrednost se ocenjuje, po izključitvi sorazmernega dela denarnih tokov, ki jih je treba pripisati prispevajočim sredstvom. Metoda presežnega donosa se značilno uporablja pri ocenjevanju vrednosti pogodb s strankami in odnosov s strankami ter raziskav v teku in razvojnih projektov.

C32. Metodo presežnega donosa je mogoče uporabiti za posamezno obdobje napovedanih denarnih tokov, kar se imenuje »metoda presežnega donosa posameznega obdobja«, ali pa za več obdobij napovedanih denarnih tokov, kar se imenuje »metoda presežnega donosa za več obdobij«. Pogosteje se uporablja metoda presežnega donosa za več obdobij, ker *neopredmetena sredstva* običajno prinašajo denarne koristi daljše časovno obdobje.

C33. Pri metodi presežnega donosa se pričakovani denarni tokovi razporedijo na najmanjšo poslovno dejavnost ali skupino sredstev podjetja, ki vključuje ves donos, ki ga je mogoče dobiti iz sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

C34. Od te napovedi denarnih tokov se odšteje delež denarnih tokov, ki ga je treba pripisati prispevajočim opredmetenim, neopredmetenim in finančnim sredstvom. To se naredi z izračunom primernega stroška ali ekonomske rente za prispevajoča sredstva, ki se odšteje od denarnih tokov. Za zanesljivo ocenitev vrednosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, utegne biti primeren še dodaten odbitek, in sicer za dodatno vrednost, ki jo je treba pripisati dejstvu, da se vsa sredstva uporabljajo skupaj kot delujoče podjetje. To se po navadi nanaša na koristi denarnih tokov, ki jih je treba pripisati sestavljeni delovni sili, ki kupcu posameznega sredstva ne bi bila na voljo.

Ugodnost davčne amortizacije

C35. V številnih davčnih režimih je amortizacijo *neopredmetenega sredstva* pri izračunu obdavčljivega poslovnega izida mogoče obravnavati kot odhodek. Ta »ugodnost davčne amortizacije« lahko pozitivno vpliva na vrednost sredstva. Če se uporablja *na donosu zasnovan način*, bo treba upoštevati vpliv vsake davčne ugodnosti, ki je kupcem na voljo, in izvesti primerno prilagoditev denarnih tokov.

Nabavnovrednostni način

C36. Nabavnovrednostni način se v glavnem uporablja za *neopredmetena sredstva,* ustvarjena v podjetju, ki nimajo določljivih donosov. Po nabavnovrednostnem načinu se ocenjuje strošek nadomestitve podobnega sredstva ali sredstva, ki zagotavlja možnost podobnih storitev ali koristnosti.

C37. Primeri *neopredmetenih sredstev,* za katera se lahko uporablja nabavnovrednostni način, so med drugim:

- programska oprema lastnega razvoja, ker je ceno programske opreme z enako ali podobno zmogljivostjo storitev včasih mogoče dobiti na trgu,
- spletne strani, ker je mogoče oceniti strošek postavitve spletne strani,
- delovna sila z določitvijo stroška za vzpostavitev delovne sile.

C38. Vhodni podatki, ki se upoštevajo pri uporabi nabavnovrednostnega načina, so med drugim:

- strošek razvijanja ali nakupa enakega sredstva,
- strošek razvijanja ali nakupa sredstva, ki ponuja enako koristnost ali storitve,

- vse potrebne prilagoditve za strošek razvijanja ali nakupa, ki so odraz specifičnih značilnosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, kot je gospodarska ali funkcionalna zastarelost,
- vsak oportunitetni strošek, ki ga ima razvijalec sredstva.

Več načinov

C39. Zaradi raznovrstnosti številnih *neopredmetenih sredstev* je pogosteje kot pri drugih skupinah sredstev treba upoštevati več metod in načinov ocenjevanja, da se dobi prava vrednost teh sredstev.

MSOV 220 Naprave in oprema

Vsebina	Odstavki
Standard	**1**
Obseg dela	2–4
Izvajanje	5
Poročanje	6
Datum začetka veljavnosti	7
Komentar	
Naprave in oprema	C1–C2
Neopredmetena sredstva	C3
Dogovori o financiranju	C4–C5
Prisilna prodaja	C6–C7
Načini ocenjevanja vrednosti	C8–C12

STANDARD

1. Načela, vsebovana v splošnih standardih, veljajo tudi za ocenjevanja vrednosti naprav in opreme. Ta standard vsebuje samo spremembe, dodatne zahteve ali specifične primere, kako se uporabljajo splošni standardi za ocenjevanja vrednosti, za katera velja ta standard.

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti, je treba upoštevati, do katere stopnje so posamezne naprave ali deli opreme povezani z drugimi sredstvi ali vgrajeni v druga sredstva. Na primer:

   - sredstva so lahko trajno vgrajena na zemljišču in jih ni mogoče odstraniti brez znatnega uničenja samega sredstva ali rušenja objekta, ki ga obdaja;
   - posamezen stroj je lahko del celovite proizvajalne linije, v kateri je njegovo delovanje odvisno od drugih sredstev.

   V takih primerih bo treba jasno opredeliti, kaj je treba vključiti v ocenjevanje vrednosti oz. kaj izključiti iz ocenjevanja. Navesti je treba tudi vse potrebne predpostavke ali *posebne predpostavke* v zvezi z razpoložljivostjo morebitnih dopolnilnih sredstev (glej tudi četrti odstavek v nadaljevanju).

3. Naprave in oprema, povezane z oskrbo objektov ali izvajanjem storitev zanje (infrastrukturni objekti oziroma komunalna infrastruktura), so pogosto vgrajene v sam objekt, in ko so vgrajene, jih ni mogoče več ločiti od njega. Ta sredstva so potem običajno kar del *stvarnih*

pravic na nepremičnini. Taki primeri so med drugim naprave z osnovno funkcijo oskrbe z električno energijo, plinom, ogrevanjem, hlajenjem ali prezračevanjem objektov in oprema, kot so dvigala. Če namen ocenjevanja vrednosti zahteva, da je treba te postavke ovrednotiti ločeno, mora biti v obseg dela vključena izjava, da bi bila vrednost teh postavk običajno vključena v *stvarne pravice na nepremičnini* in je ločeno ne bi bilo mogoče unovčiti. Kadar so prevzete različne naloge ocenjevanja vrednosti, po katerih se na istem mestu ocenjujejo vrednost *pravice na nepremičnini* in vrednost naprav in opreme, je treba paziti, da ne bi prišlo niti do opustitev niti do dvojnega upoštevanja vrednosti.

4. Zaradi različnih lastnosti in možnosti premikanja raznih naprav in delov opreme bodo običajno potrebne dodatne predpostavke za opis stanja in okoliščin, v katerih se sredstva vrednotijo. V skladu z (i). točko drugega odstavka MSOV 101 jih je treba upoštevati in vključiti v obseg dela. Primeri predpostavk, ki bi utegnile biti primerne v različnih okoliščinah, so med drugim:

   - da se naprave in oprema vrednotijo kot celota na mestu podjetja in kot del podjetja, ki se ga obravnava kot delujoče podjetje;
   - da se naprave in oprema vrednotijo kot celota na mestu podjetja, vendar ob predpostavki, da je podjetje zaprto;
   - da se naprave in oprema vrednotijo kot posamezna sredstva za odstranitev z mesta, kjer so trenutno.

   V nekaterih okoliščinah utegne biti primerno poročati o več kot enem sklopu predpostavk, da bi na primer ponazorili učinek zaprtja podjetja ali prenehanja delovanja na vrednost naprav in opreme.

Izvajanje (MSOV 102)

5. Za naprave in opremo ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

6. Poleg najmanjših zahtev iz MSOV 103 *Poročanje* naj poročilo o ocenjevanju vrednosti naprav in opreme vključuje tudi primerno navajanje zadev, obravnavanih v obsegu dela v skladu z drugim do četrtim odstavkom tega standarda. V poročilu naj bo med drugim tudi komentar o učinku katerih koli povezanih opredmetenih ali *neopredmetenih sredstev,* izključenih iz ocenjevanja vrednosti, na poročano vrednost, tako na primer o učinku programske opreme za stroj ali nadaljnje pravice uporabe zemljišča, na katerem je nameščena obravnavana naprava ali oprema.

Datum začetka veljavnosti

7. Ta standard velja od 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

KOMENTAR

Naprave in oprema

C1. Naprave in oprema so opredmetena sredstva, ki jih ima podjetje za uporabo v proizvodnji ali dobavi blaga ali storitev, za oddajo v najem drugim ali za upravne namene in za katere se pričakuje, da bodo v uporabi daljše obdobje. Med naprave in opremo pa se ne uvrščajo

- *nepremičnine*,
- mineralni ali naravni viri,
- surovine in potrošni material,
- zaloge in inventar,
- porabno blago,
- kmetijska sredstva (npr. rastline, živina itd.),
- premičnine, kot so umetnine, nakit in zbirateljski predmeti.

C2. Pri ocenjevanju vrednosti naprav in opreme bo običajno potreben razmislek o vrsti dejavnikov, ki se nanašajo na samo sredstvo, njegovo okolje in njegova gospodarska zmožnost. Primeri dejavnikov, ki jih bo morda treba proučiti pri vsakem od teh, so med drugim:

– dejavniki, povezani s sredstvom:

- tehnični popis sredstva,
- preostala življenjska doba,
- stanje sredstva, vključno z dosedanjim vzdrževanjem,
- če se vrednost sredstva ne ocenjuje na njegovi sedanji lokaciji, stroški razgradnje in odstranitve,
- morebitna izguba dopolnilnega sredstva, npr. čas obratovanja stroja je lahko skrajšan zaradi časa trajanja najema objekta, v katerem je nameščen;

– dejavniki, povezani z okoljem:

- mesto namestitve v odnosu do vira surovin in trga za izdelke. Primernost mesta namestitve je lahko tudi časovno omejena, npr., če je vir surovin omejen ali če je povpraševanje le prehodno,
- vpliv okoljske ali druge zakonodaje, ki omejuje izkoriščanje ali nalaga dodatne stroške za obratovanje ali razgradnjo;

– dejavniki, povezani z gospodarsko zmožnostjo:

- dejanska ali možna dobičkonosnost sredstva na podlagi primerjave tekočih stroškov z ustvarjenimi dobički ali možnimi dobički,
- povpraševanje po izdelku iz naprave in opreme glede na makroekonomske in mikroekonomske dejavnike, ki bi lahko vplivali na povpraševanje,
- možnost vključitve sredstva v uporabo večje vrednosti, kot je njegova sedanja uporaba.

Neopredmetena sredstva

C3. *Neopredmetena sredstva* niso vključena v klasifikacijo naprav in opreme. Seveda pa *neopredmeteno sredstvo* lahko vpliva na vrednost naprav in opreme. Vrednost modelov in matric je na primer pogosto neločljivo povezana s pripadajočimi pravicami intelektualne lastnine. Proizvajalna programska oprema, tehnični podatki, proizvodni zapisi in patenti so nadaljnji primeri neopredmetenih sredstev, ki lahko vplivajo na vrednost naprav in opreme, glede na to, ali so vključeni v ocenjevanje vrednosti ali ne. V takih primerih bo v procesu ocenjevanja vrednosti treba razmisliti o vključitvi neopredmetenih sredstev in njihovem vplivu na ocenjevanje vrednosti naprav in opreme.

Dogovori o financiranju

C4. Naprava in oprema je lahko predmet dogovora o financiranju. Zato sredstva ni mogoče prodati, ne da bi posojilodajalcu ali najemodajalcu plačali neporavnano razliko po dogovoru o financiranju. To plačilo lahko presega neobremenjeno vrednost sredstva ali pa tudi ne. Odvisno od namena ocenjevanja vrednosti utegne biti primerno prepoznati vsa obremenjena sredstva in njihove vrednosti navesti v poročilu ločeno od neobremenjenih sredstev.

C5. Naprave in oprema, ki so v poslovnem najemu, so premoženje tretjih strank, zato niso vključene v ocenjevanje vrednosti sredstev najemojemalca. Vendar bi taka sredstva lahko evidentirali, saj njihova navzočnost lahko vpliva na vrednost lastnih sredstev, ki se uporabljajo v povezavi z njimi.

Prisilna prodaja

C6. Naprave in oprema so lahko še posebej občutljive za pogoje prisilne prodaje (glej 53. do 55. odstavek Okvira MSOV). Običajen je primer, ko je treba sredstva odstraniti s posesti v času, ki ne omogoča ustreznega trženja, ker je bila pogodba o najemu te posesti prekinjena.

C7. Vpliv takih okoliščin na vrednost je treba skrbno proučiti. Da bi lahko svetovali, kakšno vrednost bo verjetno mogoče iztržiti, bo poleg prodaje s trenutnega mesta namestitve treba proučiti tudi vse druge možnosti, kot so praktična izvedljivost in strošek premika postavke na drugo mesto za odprodajo v razpoložljivem roku.

Načini ocenjevanja vrednosti

C8. Za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme je mogoče uporabiti vse tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v Okviru MSOV.

C9. Za enovite skupine naprav in opreme, npr. motorna vozila in nekatere vrste pisarniške opreme ali industrijskih strojev, je najpogosteje uporabljen *način tržnih primerjav,* saj je na voljo dovolj podatkov o nedavnih prodajah podobnih sredstev. Vendar je veliko vrst naprav in opreme specializiranih in neposrednih dokazov prodaje za take postavke ne bo na voljo, tako da bo treba uporabiti *na donosu zasnovan način* ali *nabavnovrednostni način*.

C10. Za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme je mogoče uporabiti *na donosu zasnovan način,* kadar je za sredstvo ali skupino dopolnilnih sredstev mogoče ugotoviti specifične denarne tokove, npr. kadar skupina sredstev, ki oblikuje obrat proizvodnega procesa, obratuje tako, da proizvaja tržljiv izdelek.[2] Vendar je nekaj denarnih tokov verjetno treba pripisati *neopredmetenim sredstvom,* ki jih je težko ločiti od denarnega toka, ki ga prispevajo naprave in oprema. Uporaba *na donosu zasnovanega načina* običajno ni praktična za številne posamezne postavke naprav ali opreme.

C11. *Nabavnovrednostni način* je običajno sprejet za naprave in opremo zlasti v primeru posameznih specializiranih sredstev. Izvede se z izračunom zmanjšane nadomestitvene vrednosti[3] sredstva. Oceni se strošek tržnega udeleženca za nadomestitev sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Nadomestitvena vrednost je strošek za pridobitev drugega možnega sredstva enakovredne koristnosti; to je lahko sodoben enakovreden izdelek, ki zagotavlja enako funkcionalnost, ali pa strošek za ponovno izdelavo natančne kopije sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. To drugo je primerno le, če bi bil strošek izdelave kopije manjši od cene sodobnega enakovrednega sredstva ali če bi koristnost sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, lahko zagotavljala le njegova kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno sredstvo.

C12. Ko je ugotovljena nadomestitvena vrednost, jo je treba zmanjšati za odbitke zaradi fizične obrabe ter funkcionalne in ekonomske/ekološke zastarelosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, v primerjavi z drugim možnim sredstvom, ki bi ga lahko nabavili za nadomestitveno vrednost.

[2] Podrobnejše navodilo je v osnutku za javno obravnavo Strokovnega informativnega gradiva SIG 1 *Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF) – Nepremičnine in vrednotenja podjetij*, objavljenem januarja 2011.

[3] Podrobnejše navodilo je v osnutku za javno obravnavo Strokovnega informativnega gradiva SIG 2 *Zmanjšana nadomestitvena vrednost*, objavljenem februarja 2011.

MSOV 230 Pravice na nepremičninah

Vsebina	Odstavki
STANDARD	1
Obseg dela	2–4
Izvajanje	5
Poročanje	6
Datum začetka veljavnosti	7
KOMENTAR	
Vrste pravic na nepremičninah	C1–C3
Hierarhija pravic	C4–C7
Najemnina	C8–C11
Načini ocenjevanja vrednosti	C12
Način tržnih primerjav	C13–C15
Na donosu zasnovan način	C16–C21
Nabavnovrednostni način	C22–C24
DODATEK	
Zgodovinske nepremičnine	A1–A17

STANDARD

1. Načela, vsebovana v splošnih standardih, veljajo tudi za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah. Ta standard vsebuje samo spremembe, dodatne zahteve ali posebne primere, kako se uporabljajo splošni standardi za ocenjevanja vrednosti, za katera velja ta standard.

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstva, ki ga je treba ovrednotiti, je treba vključiti:
   - opis pravice na nepremičnini, ki jo je treba ovrednotiti,
   - identifikacijo morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti.

3. Za izpolnitev zahtev iz (g). oziroma (h). točke drugega odstavka MSOV 101, da je treba navesti obseg raziskav ter vrsto in vir informacij, na katere se zanašamo, je treba proučiti:

   - potrebne dokaze za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic,
   - obseg kakršnega koli pregleda,
   - odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objektov,
   - odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta,
   - obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov,
   - obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev,
   - odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.

4. Značilni primeri *posebnih predpostavk*, o katerih se bo morda treba dogovoriti in jih potrditi zaradi skladnosti z (i). točko drugega odstavka MSOV 101, so med drugim:

   - da je prišlo do določene fizične spremembe, npr. predlagani objekt je ovrednoten, kot da bi bil dokončan na *datum ocenjevanja vrednosti*,
   - da je prišlo do spremembe v stanju nepremičnine, npr. prazen objekt je bila dan v najem ali najet objekt se je izpraznil na *datum ocenjevanja vrednosti*.

Izvajanje (MSOV 102)

5. Za *pravice na nepremičninah* ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

6. Za *pravice na nepremičninah* ni nobenih dodatnih zahtev, razen vključitve primernega navajanja zadev, obravnavanih v obsegu dela v skladu z drugim do četrtim odstavkom tega standarda.

Datum začetka veljavnosti

7. Ta standard začne veljati 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

KOMENTAR

Vrste pravic na nepremičninah

C1. *Pravica na nepremičnini* je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

(a) nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Lastnik te pravice ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev;

(b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. po določilih najemne pogodbe;

(c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

C2. *Pravice na nepremičninah* so lahko v skupni lastnini, pri čemer imajo vsi lastniki pravico razpolaganja z vsemi pravicami na nepremičninah, ali v solastnini, pri čemer ima vsak solastnik pravico razpolaganja z določenim sorazmernim deležem celotne pravice.

C3. Čeprav se za opis teh vrst pravic na nepremičninah v različnih državah uporabljajo različni izrazi, so zasnove neomejene popolne pravice lastništva, izključne pravice za omejeno obdobje ali neizključne pravice za določen namen skupne za večino držav oziroma pravnih redov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte.

Hierarhija pravic

C4. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo. Nadrejeni pravici je lahko podrejena ena ali več podrejenih pravic. Imetnik lastninske pravice lahko podeli najemno pravico za del ali celoto svoje pravice. Najemne pravice, ki jih da neposredno lastnik popolne pravice, so »glavne« najemne pravice. Če pogoji najemne pogodbe tega ne prepovedujejo, lahko imetnik glavne najemne pravice da v najem del ali celoto te svoje pravice nekomu tretjemu, kar se imenuje podnajemna pravica. Podnajemna pravica bo vedno dana za krajše obdobje kot glavna najemna pravica, iz katere je ustanovljena, pa čeprav samo za en dan.

C5. Te premoženjske pravice imajo svoje lastne značilnosti, kot je prikazano v naslednjih primerih:

- Čeprav popolna pravica zagotavlja časovno neomejeno popolno lastništvo, je lahko podvržena učinku podrejenih pravic. Take podrejene pravice bi med drugim lahko bile najemi, omejitve s strani predhodnega lastnika ali zakonska omejitev.
- Najemna pravica je ustanovljena za določeno obdobje, potem pa se premoženje vrne nazaj imetniku nadrejene pravice, iz katere je bila ustanovljena. Najemna pogodba običajno nalaga obveznosti najemojemalcu, npr. plačilo najemnine in drugih stroškov. Določa pa lahko tudi pogoje ali omejitve, na primer glede uporabe premoženja ali kakršnega koli prenosa pravice nekomu drugemu.
- Pravica do uporabe je lahko časovno neomejena ali dana za določeno obdobje. Pravica je lahko pogojena s tem, da njen imetnik zanjo plačuje ali izpolnjuje nekatere druge pogoje.

C6. Pri ocenjevanju vrednosti *pravice na nepremičnini* je zato treba ugotoviti naravo upravičenj, ki pripadajo imetniku te pravice in so hkrati odraz vseh omejitev ali obremenitev, ki mu jih nalaga obstoj drugih pravic na istem premoženju. Vsota posameznih vrednosti različnih pravic na istem premoženju se bo pogosto razlikovala od vrednosti neobremenjene nadrejene pravice.

C7. Premoženjske pravice so po navadi opredeljene v pravnem redu države in pogosto urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti *pravice na nepremičnini* je bistveno dobro poznati ustrezni pravni okvir, ki vpliva na pravico, katere vrednost se ocenjuje.

Najemnina

C8. Pri ocenjevanju vrednosti nadrejene pravice, ki se daje v najem, ali pravice, ki je ustvarjena z najemom, je treba upoštevati pogodbeno najemnino; če sta različni, se upošteva *tržna najemnina*.

C9. *Tržna najemnina* je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemojemalcu premoženje na *datum ocenjevanja vrednosti* po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

C10. Komentar, dan k podobni opredelitvi pojma *tržna vrednost* v Okviru MSOV, je mogoče uporabiti kot pomoč pri razlagi *tržne najemnine*. Ocenjeni znesek zlasti izključuje zvišano ali znižano najemnino na podlagi posebnih pogojev, obravnav ali koncesij. »Primerni pogoji najema« so taki, kot bi bili za to vrsto premoženja značilno dogovorjeni med tržnimi udeleženci na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Ocenitev vrednosti *tržne najemnine* bi smeli dati le v povezavi z upoštevanjem glavnih pogojev najema, kot so bili predpostavljeni.

C11. Pogodbena najemnina je najemnina, ki jo je treba plačati po pogojih dejanskega najema. Lahko je stalna za ves čas trajanja najema ali pa spremenljiva. Pogostnost sprememb v najemnini in podlaga za njihovo izračunavanje bosta določeni v pogodbi o najemu in morata biti prepoznavni in razumljivi, da se lahko ugotovijo vse koristi za najemodajalca in obveznosti najemojemalca.

Načini ocenjevanja vrednosti

C12. Za ocenjevanje vrednosti *pravic na nepremičninah* je mogoče uporabiti vse tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v Okviru MSOV.

Način tržnih primerjav

C13. Premoženjske pravice niso homogene. Celo če imajo zemljišče in objekti, na katere se nanašajo pravice, ki se vrednotijo, enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti *pravic na nepremičninah* običajno uporablja *način tržnih primerjav*.

C14. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih *pravic na nepremičninah*, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so med drugimi cena na sobo ali cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje. Če je le mogoče, naj bo uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

C15. Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v procesu ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje. Upoštevati pa je treba razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano *podlago vrednosti*,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim *datumom ocenjevanja vrednosti*.

Na donosu zasnovan način

C16. Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom *na donosu zasnovan način* se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri *naložbenih nepremičninah* bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora. Če je objekt primeren samo za neko določeno vrsto dejavnosti, je donos pogosto povezan z dejanskimi ali možnimi denarnimi tokovi iz dejavnosti, ki se v objektu izvaja. Kadar se za ocenitev vrednosti uporabi potencial premoženja, to pogosto imenujejo »metoda dobička«.

C17. S postopkom kapitalizacije uporabimo donos za oceno vrednosti. Donos, ki bo verjetno ostal stanoviten, se lahko kapitalizira z uporabo enotnega množitelja (multiplikatorja), ki je pogosto znan kot mera kapitalizacije. To je donos oziroma donosnost, ki jo naložbenik pričakuje in ki odraža časovno razsežnost denarja ter tveganja in nadomestilo za lastništvo (oziroma fiktivni donos, če lastnik sam zaseda nepremičnino). Ta metoda, pogosto znana kot metoda neposredne kapitalizacije, je hitra in enostavna, ni pa je mogoče zanesljivo uporabiti, kadar se pričakuje, da se bo donos v prihodnjih obdobjih spreminjal bolj, kot se na splošno pričakuje na trgu, ali kadar je potrebna zahtevnejša in zapletenejša analiza tveganja.

C18. V takih primerih se lahko uporabijo različne oblike modelov diskontiranega denarnega toka. Te se med seboj zelo razlikujejo v podrobnostih, vsem pa je skupna osnovna značilnost, da je donos za določeno prihodnje obdobje preračunan na sedanjo vrednost z uporabo diskontne mere. Vsota sedanjih vrednosti za posamezna obdobja predstavlja vrednost kapitala. Podobno kot pri metodi neposredne kapitalizacije tudi diskontna mera v modelu diskontiranega denarnega toka temelji na časovni razsežnosti denarja ter tveganjih in nadomestilih, ki pripadajo zadevnemu donosu.

C19. Donos ali prej omenjena diskontna mera bosta opredeljena zaradi ocenjevanja vrednosti. Če je cilj ugotoviti vrednost za določenega lastnika ali morebitnega lastnika na podlagi njihovih lastnih naložbenih sodil, je uporabljena mera lahko odraz njihove zahtevane donosnosti ali njihovega tehtanega povprečja stroškov kapitala (WACC). Če pa je cilj ugotoviti *tržno vrednost*, bo ta stopnja izpeljana iz opazovanja donosov, nakazanih v ceni, plačani za *pravice na nepremičninah,* s katerimi se trguje na trgu med tržnimi udeleženci.

C20. Primerna diskontna mera bi morala biti določena z analizo mer, nakazanih v poslih na trgu. Kadar to ni izvedljivo, je primerno diskontno mero mogoče sestaviti iz značilnega »netveganega« donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in priložnosti, značilne za določeno *pravico na nepremičnini*.

C21. Primeren donos ali diskontna mera sta odvisna tudi od tega, ali je podlaga za uporabljene vhodne podatke o donosu ali denarnih tokovih njihova sedanja raven ali pa so bile narejene projekcije, ki nakazujejo predvideno prihodnjo inflacijo ali deflacijo.[1]

Nabavnovrednostni način

C22. Ta način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti *pravic na nepremičninah* s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti.[2] Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu, razen skupaj s prodajo podjetja ali subjekta, katerega del je.

[1] Podrobnejše navodilo je v osnutku za javno obravnavo Strokovnega informativnega gradiva SIG 1 *Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF) – Nepremičnine in vrednotenja podjetij*, objavljenem januarja 2011.

[2] Podrobnejše navodilo je v osnutku za javno obravnavo Strokovnega informativnega gradiva SIG 2 *Zmanjšana nadomestitvena vrednost*, objavljenem februarja 2011.

C23. V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na *datum ocenjevanja vrednosti*. Izjema je le, kadar mora biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi namesto nadomestitvenega stroška ponovne izgradnje morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva.

C24. Strošek sodobne nadomestne nepremičnine je treba nato znižati za zastarelost. Cilj te prilagoditve zaradi zastarelosti je ocenitev, koliko manj bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od sodobne enake nepremičnine. Pri zastarelosti se upoštevajo fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, v primerjavi s sodobno enako nepremičnino.

MSOV 230 Pravice na nepremičninah

DODATEK – ZGODOVINSKE NEPREMIČNINE

A1. Ta dodatek vsebuje dodatna navodila glede zadev, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na zgodovinskih *nepremičninah*.

A2. Zgodovinska nepremičnina je *nepremičnina,* ki jo vladni organ javno pripozna ali uradno označi, da ima kulturni ali zgodovinski pomen zaradi svoje povezanosti z zgodovinskim dogodkom ali obdobjem, arhitekturnim slogom ali nacionalno dediščino. Značilnosti, ki so skupne zgodovinskim nepremičninam, so med drugim:

- njihov zgodovinski, arhitekturni in/ali kulturni pomen,
- zakonska ali pravna zaščita, ki zanje velja,
- preprečevanje in omejevanje njihove uporabe, spreminjanja in odtujitve,
- v nekaterih državah pogosta obveza, da morajo biti dostopne javnosti.

A3. Zgodovinska nepremičnina je širok pojem, ki zajema več vrst nepremičnin. Nekatere zgodovinske nepremičnine so bile restavrirane in so dobile svojo prvotno podobo, nekatere so bile delno restavrirane (npr. fasade na objektih) in druge sploh niso bile restavrirane. Zgodovinske nepremičnine vključujejo tudi nepremičnine, ki so bile deloma prilagojene trenutnim standardom (npr. notranjost), in nepremičnine, ki so bile zelo modernizirane.

Zaščita zgodovinskih nepremičnin

A4. Zgodovinska nepremičnina je lahko pravno ali zakonsko zaščitena zaradi svoje kulturne in gospodarske pomembnosti. Številne vlade so sprejele ukrepe za varovanje posebnih zgodovinskih nepremičnin ali za zaščito celotnih območij s posebnim arhitektonskim ali zgodovinskim pomenom.

A5. Unescov[1] Pojmovnik izrazov svetovne dediščine takole opredeljuje kulturno dediščino in kulturno nepremičnino:

»Kulturna dediščina. Pripoznane so tri skupine sredstev:

(a) spomeniki: arhitekturna dela, dela monumentalnih skulptur in slikarstva, sestavine ali ustroji arheološkega značaja, napisi, jamska bivališča in kombinacije značilnosti, ki so neprecenljive splošne vrednosti z vidika zgodovine, umetnosti ali znanosti;

[1] UNESCO – Organizacija Združenih narodov za izobraževanje, znanost in kulturo.

(b) skupine objektov: skupine ločenih ali povezanih objektov, ki so zaradi svoje arhitekture, homogenosti ali lokacije v pokrajini neprecenljive splošne vrednosti z vidika zgodovine, umetnosti ali znanosti; in

(c) znamenitosti: dela človeka ali dela narave in človeka ter območja, vključno z arheološkimi najdišči, ki so neprecenljive splošne vrednosti z vidika zgodovine, estetike, etnologije ali antropologije.«[2]

»Kulturno premoženje je premoženje, vpisano v seznam svetovne dediščine, ko izpolni najmanj enega od kriterijev kulturne dediščine in test avtentičnosti.«[3]

A6. Vse zgodovinske nepremičnine niso nujno vpisane v registre uradno označenih zgodovinskih nepremičnin. Mnoge nepremičnine, ki imajo kulturni in zgodovinski pomen, se prav tako uvrščajo med zgodovinske nepremičnine.

Značilnosti zgodovinskih nepremičnin, ki vplivajo na ocenjevanje vrednosti

A7. Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin zahteva upoštevanje različnih dejavnikov, ki so povezani s pomembnostjo teh nepremičnin, vključno s pravno in zakonsko zaščito, ki zanje velja, različnimi omejitvami njihove rabe, predelave in odtujitve in možne finančne subvencije, davčne stopnje ali davčne oprostitve za lastnike takih nepremičnin v nekaterih državah.

A8. Pri ocenjevanju vrednosti zgodovinske nepremičnine je treba glede na naravo zgodovinske nepremičnine in namen ocenjevanja vrednosti upoštevati naslednje zadeve:

(a) stroški restavriranja in vzdrževanja so za zgodovinske nepremičnine lahko dokaj visoki in tudi ti stroški vplivajo na vrednost nepremičnine;

(b) zakonski ukrepi za varovanje zgodovinskih nepremičnin lahko omejijo ali prepovejo uporabo, intenzivnost uporabe ali spreminjanje zgodovinske nepremičnine. Taki primeri so med drugim:

- omejitveni dogovori, ki se nanašajo na zemljišče ne glede na lastnika,
- služnosti, ki preprečujejo določene fizične spremembe in ki navadno temeljijo na stanju nepremičnine v času pridobitve služnosti ali takoj po predlagani obnovi nepremičnine,
- omejitve prihodnje uporabe nepremičnine, da bi zavarovali zemljišče, naravne značilnosti ali habitat prostoživečih živali in rastlin.

[2] Konvencija svetovne dediščine, I. člen, UNESCO, 1972.

[3] Konvencija svetovne dediščine, II. člen, UNESCO, 1972.

A9. Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin vključuje posebno obravnavo starejših metod gradnje in materialov, trenutno učinkovitost in uspešnost takšnih nepremičnin glede na moderna enakovredna sredstva, ustreznost metod, uporabljenih za popravila, restavriranje, obnovo ali rehabilitacijo nepremičnin ter značilnosti in obseg pravne in zakonske zaščite, ki vpliva na nepremičnine.

A10. Omejitve glede rabe lahko veljajo tudi za zemljišče ali prostor, na katerem stoji zgodovinska nepremičnina. Zato bo tudi vsaka taka omejitev vplivala na celotno vrednost zgodovinske nepremičnine.

A11. V nekaterih primerih ni mogoče zanesljivo oceniti vrednosti zgodovinskih nepremičnin, ker zanje ni primernih tržnih dokazov o prodajah, ker nimajo možnosti za ustvarjanje donosa in ker ni povpraševanja, zaradi katerega bi bilo treba objekt nadomestiti. Primer bi bil lahko deloma porušen objekt brez zmožnosti ustvarjanja donosa; čeprav je sicer lahko zgodovinsko pomemben, ga ni mogoče obnoviti ali nadomestiti.

Načini ocenjevanja vrednosti

A12. Za ocenjevanje vrednosti zgodovinske nepremičnine je mogoče uporabiti vse tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v Okviru MSOV.

Način tržnih primerjav

A13. Pri uporabi *načina tržnih primerjav* lahko zgodovinski značaj nepremičnine spremeni prednostni vrstni red, ki ga navadno pripisujemo lastnostim primerljivih nepremičnin. Posebej pomembno je, da ocenjevalec vrednosti najde primerljive nepremičnine z zgodovinskimi značilnostmi, podobnimi predmetu ocenjevanja vrednosti. Merila za izbiro primerljivih nepremičnin vključujejo arhitekturni slog, velikost nepremičnine ter posebne kulturne in zgodovinske značilnosti nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, in podobnost v lokaciji glede določitve območij namembnosti (v skladu s prostorsko zakonodajo), dovoljene rabe, pravne zaščite in koncentracije zgodovinskih nepremičnin. Včasih je treba izvesti različne prilagoditve pri primerljivih prodajah. To so razlike v lokaciji, stroških restavriranja ali rehabilitacije ali posebne omejitve. Prilagoditve je treba izvesti v naslednjih primerih:

- kadar bodo nastali stroški restavriranja ali sanacije na nepremičnini, katere vrednost se ocenjuje, na primerljivih prodajah pa ne,
- kadar se posebna bremena na nepremičnini, katere vrednost se ocenjuje, npr. sporazumi o varovanju ali omejitve, razlikujejo od tistih pri primerljivih nepremičninah.

Na donosu zasnovan način

A14. Zgodovinska nepremičnina, ki se uporablja v komercialne namene, se pogosto ocenjuje z uporabo *na donosu zasnovanega načina*. Kadar izrazite fizične značilnosti zgodovinske nepremičnine prispevajo k njeni privlačnosti in sposobnosti ustvarjanja donosa, je zlasti pomembno upoštevati vse stroške, potrebne za restavriranje, adaptacijo ali vzdrževanje take nepremičnine. Po potrebi je treba upoštevati čas in stroške za pridobitev vseh potrebnih zakonskih dovoljenj in soglasij.

Nabavnovrednostni način

A15. Pri uporabi nabavnovrednostnega načina za ocenjevanje vrednosti zgodovinske nepremičnine je treba upoštevati, ali bi zgodovinske značilnosti objekta imele posebno (dodatno) vrednost za takšno nepremičnino na trgu. Nekateri zgodovinski objekti bodo imeli vrednost zgolj zaradi lastnega pomena, na primer zgodovinski objekt, v katerem je slavna umetnostna galerija, je pomembnejši od dejavnosti, ki se v njem izvaja. V takih okoliščinah je uporabnost takšnega objekta neločljivo povezana z njegovimi zgodovinskimi značilnostmi. Moderna inačica takšnih nepremičnin bi morala izražati stroške reprodukcije replike, če pa to ni mogoče, ker prvotni materiali in tehnike niso več na razpolago, vsaj nabavno vrednost modernega objekta s podobno zahtevnimi značilnostmi.

A16. Pogosto zgodovinske značilnosti objekta ne bodo prispevale k vrednosti ali bodo za kupca na trgu pomenile oviro, na primer bolnica, ki deluje v zgodovinskem objektu. V takšnih primerih bi moderni ekvivalent izražal nabavno vrednost novega objekta, zgrajenega po običajnih modernih načrtih.

A17. V vseh primerih bodo morale prilagoditve za fizično obrabo in funkcionalno zastarelost upoštevati dejavnike, kot so višji stroški vzdrževanja, ki jih zahteva zgodovinska nepremičnina, in izguba prilagodljivosti, ko je treba objekt prilagoditi spremenljivim potrebam uporabnika.

MSOV 233 Naložbene nepremičnine v gradnji

Vsebina	Odstavki
STANDARD	1
Obseg dela	2–3
Izvajanje	4
Poročanje	5
Datum začetka veljavnosti	6

KOMENTAR

Naložbene nepremičnine	C1–C3
Načini ocenjevanja vrednosti	C4–C10
Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti	C11
Posebne obravnave za računovodsko poročanje	C12
Posebne obravnave ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje	C13

STANDARD

1. Načela, vsebovana v splošnih standardih in MSOV 230 *Pravice na nepremičninah,* veljajo tudi za ocenjevanja vrednosti *naložbenih nepremičnin* v gradnji. Ta standard vsebuje samo spremembe, dodatne zahteve ali posebne primere, kako se uporabljajo splošni standardi za ocenjevanja vrednosti, za katera velja ta standard.

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevami (g). oziroma (h). točke drugega odstavka MSOV 101, da je treba navesti obseg raziskav ter naravo in vir informacij, na katere se zanašamo, je treba komentirati:

   - vir informacij o predlaganem objektu, npr. opredelitev načrtov in točke drugega odstavka MSOV 101, ki bodo uporabljeni pri ocenitvi vrednosti dokončanega projekta,
   - vir informacij o gradnji in drugih stroških, potrebnih za dokončanje projekta.

3. Značilni primeri predpostavk ali *posebnih predpostavk*, o katerih se bo verjetno treba dogovoriti in jih potrditi zaradi skladnosti z (i). točko drugega odstavka MSOV 101, so med drugim:

- da bo objekt dokončan v skladu z določenimi načrti in podrobnimi popisi (specifikacijami),
- da bodo vsi zahtevani predpogoji za dogovorjene najeme dokončanega objekta izpolnjeni ali usklajeni.

Izvajanje (MSOV 102)

4. Za *naložbene nepremičnine v gradnji* ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

5. Poleg zahteve iz MSOV 103 *Poročanje* in MSOV 230 *Pravice na nepremičninah* naj poročilo o ocenjevanju vrednosti *naložbene nepremičnine* v gradnji med drugim vključuje tudi ustrezno navajanje zadev, navedenih v obsegu dela v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega standarda. Poročilo naj med drugim vsebuje tudi komentar o zadevah, ki so pomembne za namen ocenjevanja vrednosti, in sicer:

   - izjavo, da je projekt v gradnji ali izdelavi;
   - opis projekta;
   - opis faze izvedbe, ocenjeni strošek do dokončanja in vir te ocene;
   - določitev, in če je mogoče, opredelitev količine preostalih tveganj, povezanih s projektom, pri čemer je treba razlikovati med tveganjem glede ustvarjanja donosa iz najemnin in tveganji v zvezi z gradnjo;
   - opis, kako se tveganja odražajo v ocenitvi vrednosti;
   - ključne vhodne podatke za ocenjevanje vrednosti in predpostavke, postavljene pri določanju teh vhodnih podatkov;
   - povzetek stanja vseh odprtih večjih pogodb, če je to pomembno.

Datum začetka veljavnosti

6. Ta standard začne veljati 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

Komentar

Naložbene nepremičnine

C1. *Naložbena nepremičnina* je nepremičnina, kot je zemljišče ali objekt ali del objekta ali oboje, ki jo poseduje lastnik, da mu prinaša najemnine ali zvišuje vrednost kapitala ali oboje, ne pa za:

(a) lastno uporabo pri proizvajanju ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene ali

(b) prodajo v rednem poslovanju.

C2. Lastnik ima lahko nadrejeni ali podrejeni delež v *naložbeni nepremičnini*. Opis različnih vrst premoženjskih pravic in načel, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju njihove vrednosti, najdete v MSOV 230 *Pravice na nepremičninah*. Ta standard pa obravnava le stanje, v katerem so *naložbene nepremičnine* na *datum ocenjevanja vrednosti* še v gradnji.

C3. Ocenjevanja vrednosti delno dokončanih *naložbenih nepremičnin* utegnejo biti potrebna za različne namene, med drugim za:

- prevzeme, spojitve in prodaje podjetij ali delov podjetij,
- zavarovanje posojil,
- pravdne postopke,
- računovodsko poročanje.

Načini ocenjevanja vrednosti

C4. Ta standard določa načela, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju *tržne vrednosti naložbenih nepremičnin* v gradnji. *Tržna vrednost* je podrobno obravnavana v Okviru MSOV, povedano na kratko pa je njen cilj ugotovitev cene, ki bi bila plačana in prejeta pri hipotetični menjavi delno dokončane nepremičnine na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti.*

C5. V praksi se le malo naložbenih nepremičnin prenaša med tržnimi udeleženci v delno dokončanem stanju, razen kot del prenosa subjekta/podjetja, ki je lastnik take nepremičnine, ali kadar je prodajalec insolventen ali pa mu grozi insolventnost in zato ne more dokončati projekta. Celo v malo verjetnem primeru, da obstaja dokaz o prenosu neke druge delno dokončane *naložbene nepremičnine* blizu *datuma ocenjevanja vrednosti*, bo stopnja dokončanosti del na takem objektu skoraj gotovo drugačna, čeprav bi si bili nepremičnini sicer podobni.

C6. Kadar ni dokazov o neposredno primerljivih prodajah, je treba vrednost oceniti z uporabo enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti na tržni podlagi. Pri teh načinih je mogoče uporabiti informacije iz različnih virov, med katerimi so:

- dokaz o prodaji primerljivih nepremičnin na različnih lokacijah ali v različnem stanju, pri čemer je treba upoštevati prilagoditve za te razlike;
- dokaz o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so se prenašale po različnih ekonomskih pogojih, pri čemer je treba upoštevati prilagoditve za te razlike;
- projekcije diskontiranega denarnega toka ali kapitalizacije donosa, podprte s primerljivimi tržnimi podatki o stroških gradnje, pogojih najema, obratovalnih stroških, predpostavkah rasti, diskontnih merah in merah kapitalizacije ter z drugimi ključnimi vhodnimi podatki.

C7. *Tržna vrednost* delno dokončane *naložbene nepremičnine* bo odraz pričakovanj tržnih udeležencev o vrednosti nepremičnine, potem ko bo dokončana, zmanjšani za stroške, ki bodo potrebni za dokončanje projekta, in primerne prilagoditve za dobiček in tveganje. Ocenjevanje vrednosti in vse ključne predpostavke, uporabljene pri ocenjevanju vrednosti, bi morale bi odraz tržnih razmer na *datum ocenjevanja vrednosti*.

C8. Neprimerno je ocenjevati *tržno vrednost* delno dokončane *naložbene nepremičnine* samo po načrtu projekta ali študiji njegove ekonomske upravičenosti, izdelani na začetku projekta. Ko se projekt začne izvajati, to ni več zanesljivo orodje za merjenje vrednosti, ker so vhodni podatki že stari. Zato način ocenjevanja vrednosti, ki temelji na oceni odstotka dokončanja projekta do *datuma ocenjevanja vrednosti*, najverjetneje ne bo ustrezen za določanje njegove sedanje *tržne vrednosti*.

C9. Če je čas od *datuma ocenjevanja vrednosti* do dokončanja gradnje nove *naložbene nepremičnine* tak, da bodo predvideni denarni tokovi potekali daljše obdobje, in če bo cena denarja v času verjetno pomemben dejavnik, bi bilo primerno uporabiti metodo diskontiranega denarnega toka, ki odraža verjetni časovni potek teh denarnih tokov.

C10. Ocenjevanje vrednosti *naložbenih nepremičnin* v gradnji se lahko izvede z uporabo modela implicitne rasti, ki uporablja vhodne podatke sedanje cene in vrednosti, ali modela eksplicitne rasti, ki uporablja vhodne podatke ocenjene prihodnje cene in vrednosti. Cilj obeh modelov je oceniti vrednost na *posebni predpostavki*, da je nepremičnina dokončana, od tega pa se s primernimi odbitki oceni vrednost nepremičnine v njenem sedanjem stanju. Primernejša izmed teh dveh možnosti je tista, ki za te vrste nepremičnin prevladuje na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Vhodnih podatkov enega modela ne bi smeli uporabiti pri drugem modelu, v poročilu pa je treba jasno navesti, po katerem načinu je bila vrednost nepremičnine ocenjena.

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti

C11. Natančni vhodni podatki, uporabljeni za ocenjevanje vrednosti, se bodo razlikovali glede na uporabljeni model ocenjevanja vrednosti, toda običajno bodo vključevali podatke, ki so našteti v tem odstavku. Vhodni podatki se bodo razlikovali tudi glede na uporabo modela

implicitne ali eksplicitne rasti, kot je prikazano v prejšnjem odstavku C10. Značilni vhodni podatki so med drugim navedeni v nadaljevanju.

(a) Dokončana nepremičnina

Če je uporabljan model implicitne rasti, bo izkazana vrednost *naložbene nepremičnine*, kot če bi bila dokončana, tj. njena vrednost na predpostavki, da je bila na *datum ocenjevanja vrednosti* že dokončana v skladu s sedanjim popisom del. Če pa je uporabljen model eksplicitne rasti, bo izkazana predvidena vrednost nepremičnine po dokončanju, tj. njena pričakovana vrednost na dan, ko bo po pričakovanjih dokončana.

(b) Najem

Če je treba najemnike za nepremičnino po njenem dokončanju šele poiskati, bo treba upoštevati popravek vrednosti za realno potreben čas in stroške do njene stalne zasedenosti; to je obdobje, ki je potrebno, da bo dosežena realna dolgoročna zasedenost. Stroški v tem obdobju bi med drugim lahko vključevali takse, stroške trženja, spodbude, vzdrževanje in nevračljive stroške storitev. Donos iz predvidenih prihodnjih najemov lahko temelji na sedanjih *tržnih najemninah*, če je uporabljen model implicitne rasti, ali na predvidenih prihodnjih najemninah, če je uporabljen model eksplicitne rasti. Če so sklenjene najemne pogodbe, ki so pogojno vezane na dokončanje projekta ali ustreznega dela projekta, se mora to odraziti v oceni vrednosti.

(c) Stroški gradnje

Prispevek del, ki so bila opravljena pred *datumom ocenjevanja vrednosti,* se bo kazal v sedanji vrednosti nepremičnine, vendar s tem vrednost ne bo določena. Podobno tudi vsa prejšnja plačila po obstoječi gradbeni pogodbi, izvršena pred *datumom ocenjevanja vrednosti,* niso pomembna za sedanjo vrednost. Nasprotno pa so vsote, ki jih bo še treba plačati po kateri koli veljavni gradbeni pogodbi na *datum ocenjevanja vrednosti*, pogosto najboljši dokaz gradbenih stroškov, potrebnih za dokončanje. Če pa obstaja pomembno tveganje, da pogodba morda sploh ne bo izpolnjena, npr. zaradi spora ali insolventnosti ene od pogodbenic, bi utegnilo biti primerneje prikazati strošek vključitve novega izvajalca za dokončanje neizvedenih del. Če pogodba ni sklenjena s fiksno ceno in se uporablja model eksplicitne rasti, utegne biti primerneje uporabiti verjetno ceno, to je ceno, ki bo na *datum ocenjevanja vrednosti* odraz utemeljenega pričakovanja tržnih udeležencev o tem, kakšni bodo stroški takrat, ko bodo verjetno nastali.

(d) Stroški financiranja

Ti predstavljajo strošek financiranja za projekt od prevzema pa vse do predvidenega odplačila posojila. Ker se posojilodajalec lahko zaveda, da bodo tveganja med gradnjo bistveno drugačna od tveganj po dokončanju gradnje, je treba ločeno obravnavati stroške financiranja v vsakem od teh obdobij. Celo če podjetje samo financira projekt, naj bi bile ustrezne tržne obrestne mere take, kot bi jih lahko dosegel tipični kupec nepremičnine na trgu na datum ocenjevanja vrednosti.

(e) Drugi stroški

To bodo med drugimi pravni stroški in stroški, ki bi jih utemeljeno imel kupec z dokončanjem gradnje in oddajo *naložbene nepremičnine* v najem. Če najemne pogodbe še niso sklenjene, je treba upoštevati tudi popravek vrednosti za razumne stroške trženja. Zanemariti pa je vsekakor treba vse stroške, ki bi nastali pri dejanskem prenosu nepremičnine na *datum ocenjevanja vrednosti*.

(f) Dobiček in tveganje kupcev

Popravek vrednosti bi bil potreben tudi za donos, ki bi ga zahteval kupec delno dokončane *naložbene nepremičnine* na trgu. Ta naj bi bil odraz tveganj, povezanih z dokončanjem programa gradnje in doseganjem predvidenega donosa ali vrednosti kapitala na *datum ocenjevanja vrednosti*. Kupčev donos je lahko izražen kot ciljni dobiček, bodisi v pavšalnem znesku bodisi kot odstotni donos na ceno ali vrednost.

Prepoznati in ovrednotiti je treba vsa pomembna tveganja. Značilna tveganja, povezana z vsakim projektom delno dokončane gradnje, bodo med drugim odstopanja v gradbenih stroških, stroških financiranja in v poteku gradnje. Dodatna tveganja, povezana z *naložbenimi nepremičninami* v gradnji, so med drugim tudi nihanja v vrednosti dokončanega projekta od njegovega začetka do dokončanja ter čas, ki bo potreben, da se zagotovijo najemniki in stanoviten donos. Tveganja, povezana z ustvarjanjem donosa iz premoženja po dokončanju nepremičnine, bi bilo treba ugotoviti in ovrednotiti ločeno od tveganj, povezanih s samim dokončanjem gradnje. Če se uporablja model implicitne rasti, bodo vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti odraz sedanjih vrednosti in stroškov, tako da je treba ovrednotiti tveganje njihovega spreminjanja od *datuma ocenjevanja vrednosti* pa do predvidenega dneva dokončanja nepremičnine. Če pa je bil uporabljen model eksplicitne rasti na podlagi predvidenih vrednosti in stroškov, je treba ovrednotiti tveganje, da ta predvidevanja ne bodo uresničena.

Po drugi strani pa je lahko, če se za ocenitev vrednosti uporabi metoda diskontiranega denarnega toka, diskontna mera najnižja stopnja donosa, ki bi jo zahteval značilen kupec na trgu.

Dobiček, ki ga subjekt/podjetje predvideva na začetku projekta naložbene nepremičnine, za ocenjevanje vrednosti njegovega deleža v projektu ni več pomemben, potem ko se je gradnja že začela. Ocenjevanje vrednosti naj bo le odraz tistih tveganj, ki ostanejo na *datum ocenjevanja vrednosti*, in popusta ali donosa, ki bi ga kupec delno dokončanega projekta zahteval za njegovo uspešno dokončanje.

(g) Drugi premisleki

Če so se v času od prvotne zasnove projekta razmere na trgu spremenile, se lahko zgodi, da projekt v gradnji ne pomeni več najgospodarnejše uporabe zemljišča. V takih primerih so prvotno predlagani stroški za dokončanje projekta lahko brez pomena, saj bi kupec na trgu lahko porušil vse delno dokončane objekte ali pa bi jih priredil za neki drug projekt. Vrednost *naložbene nepremičnine* v gradnji bi v tem

primeru morala biti odraz sedanje vrednosti tega drugega projekta ter stroškov in tveganj, povezanih z dokončanjem tega projekta.

Posebne obravnave za računovodsko poročanje

C12. Računovodski izkazi so običajno izdelani na predpostavki, da je subjekt delujoče podjetje (glej četrti odstavek MSOV 300 *Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje)*. Zato je običajno primerno predpostaviti, da bi vse pogodbe, npr. za gradnjo nepremičnine ali njeno oddajo v najem po dokončani gradnji, prešle na kupca v hipotetični menjavi, tudi če take pogodbe ne bi smele biti prenosljive v dejanski menjavi. Edina izjema bi lahko bila, če bi obstajal dokaz neobičajnega tveganja kršitve ali neizpolnitve obveznosti ene od pogodbenic na *datum ocenjevanja vrednosti*.

Posebne obravnave ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje

C13. Kot je navedeno v MSOV 310 *Ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje*, je primerna *podlaga ocenjevanja vrednosti* za zavarovano posojanje *tržna vrednost*. Toda če se vrednost katere koli nepremičnine, ki je v gradnji, obravnava kot poroštvo, je treba upoštevati dejstvo, da mnoge pogodbe postanejo ničnе ali izpodbojne, če se za eno od pogodbenic začne uradni postopek zaradi insolventnosti. Zato morda ni primerno izhajati iz predpostavke, da bi kupec delno dokončanega projekta lahko imel koristi od obstoječih gradbenih pogodb in z njimi povezanih poroštev in garancij. Podobno je treba pri pogodbah o najemu paziti pri postavljanju predpostavke, da bi bila korist kakršne koli pogodbe, ki jo sklene posojilojemalec kot najemodajalec nepremičnine, lahko prenosljiva na kupca.

MSOV 250 Finančni inštrumenti

Vsebina	Odstavki
STANDARD	1
Obseg dela	2–3
Izvajanje	4
Poročanje	5–6
Datum začetka veljavnosti	7
KOMENTAR	
Uvod	C1–C4
Trgi za finančne inštrumente	C5–C8
Kreditno tveganje	C9–C10
Lastno kreditno tveganje	C11–C12
Likvidnost in tržna dejavnost	C13–C15
Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti	C16–C19
Načini ocenjevanja vrednosti	C20–C22
Način tržnih primerjav	C23–C25
Na donosu zasnovan način	C26–C29
Nabavnovrednostni način	C30
Kontrolno okolje	C31–C35

STANDARD

1. Načela, vsebovana v splošnih standardih, veljajo tudi za ocenjevanja vrednosti finančnih inštrumentov. Ta standard vsebuje samo spremembe, dodatne zahteve ali posebne primere, kako se uporabljajo splošni standardi za ocenjevanja vrednosti, za katera velja ta standard.

Obseg dela (MSOV 101)

2. Kadar izvajajo ocenjevanja vrednosti holdingi in so ta ocenjevanja namenjena zunanjim naložbenikom, regulativnim organom ali drugim subjektom/podjetjem, se je treba v skladu z zahtevo iz (a) točke drugega odstavka MSOV 101 glede potrditve identitete in statusa ocenjevalca sklicevati na vzpostavljeno kontrolno okolje (glej C31. do C35. odstavek v komentarju k temu standardu).

3. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti, je treba obravnavati naslednje zadeve:

- razred ali razrede inštrumentov, ki jih je treba ovrednotiti,
- ali je treba oceniti vrednost posameznih inštrumentov, portfelja enakih inštrumentov ali celotnega portfelja sredstev.

Izvajanje (MSOV 102)

4. Za finančne inštrumente ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

5. V skladu z zahtevo iz (l). točke petega odstavka MSOV 103 glede razkritja načina ocenjevanja vrednosti in razlogov za dano ocenitev je treba upoštevati primerno stopnjo podrobnosti poročanja. Ta bo različna za različne vrste finančnih inštrumentov. Zagotoviti je treba dovolj informacij, da bodo uporabniki lahko razumeli naravo vsakega razreda inštrumenta, katerega vrednost se ocenjuje, in glavne dejavnike, ki vplivajo na njegove vrednosti. Izogibati se je treba informacijam, ki ne pripomorejo veliko k uporabnikovemu razumevanju narave finančnega sredstva ali celo zamegljujejo osnovne dejavnike, ki vplivajo na vrednost. Pri določanju primerne stopnje razkritja je treba upoštevati:

- Pomembnost

  Vrednost inštrumenta ali vrste inštrumentov v odnosu do celotne vrednosti vseh sredstev in obveznosti holdinga ali portfelja, katerega vrednost se ocenjuje.

- Negotovost

  Vrednost inštrumenta je na *datum ocenjevanja vrednosti* lahko pomembno negotova zaradi same narave inštrumenta, uporabljenega modela ali uporabljenih vhodnih podatkov ali zaradi nenormalnosti trga. Razkriti je treba vzrok in naravo vsake pomembne negotovosti.

- Zapletenost

  Za zapletene inštrumente je navadno primeren podrobnejši opis narave inštrumenta in dejavnikov, ki vplivajo na njihovo vrednost.

- Primerljivost

  Inštrumenti, ki so za uporabnike še posebej zanimivi, se sčasoma lahko spreminjajo. Koristnost poročila o ocenjevanju vrednosti ali kakršnega koli drugega sklicevanja na ocenjevanje vrednosti se še poveča, če odraža zahteve uporabnikov po informacijah, ko se tržne razmere spreminjajo, čeprav naj bi predstavljena informacija, da je smiselna, vedno omogočala primerjavo s preteklimi obdobji.

- Osnovno premoženje

Če se denarni tokovi inštrumenta ustvarjajo iz specifičnega osnovnega premoženja ali so z njim zavarovani, bodo informacije o zadevah, ki vplivajo na sedanjo vrednost tega premoženja, pomagale uporabnikom razumeti vrednost inštrumenta, ki je navedena v poročilu.

6. Kadar se finančni inštrumenti vrednotijo za vključitev v finančno/računovodsko poročilo, pripravljeno po Mednarodnih standardih računovodskega poročanja (MSRP), so v skladu z MSRP 7 zahtevana posebna razkritja glede na razvrstitev finančnega inštrumenta v hierarhiji vhodnih podatkov za ocenjevanje vrednosti (glej MSOV 300 *Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje).*

Datum začetka veljavnosti

7. Ta standard začne veljati 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

KOMENTAR

Uvod

C1. Finančni inštrument je pogodba, ki med določenimi strankami ustvarja pravice ali obveznosti, da prejmejo ali plačajo gotovino ali drugo finančno nadomestilo ali kapitalski inštrument. Pogodba lahko zahteva prejem ali plačilo na določen dan ali do določenega dne ali pa na podlagi določenega dogodka. Kapitalski inštrument je vsaka pogodba, ki ustvari preostali delež v premoženju podjetja, potem ko se odštejejo vse njegove obveznosti.

C2. Ocenjevanja vrednosti finančnih inštrumentov so potrebna za različne namene, med katerimi so tudi:

prevzemi, spojitve in prodaje podjetij ali delov podjetij,

računovodsko poročanje,

predpisane zahteve, zlasti zahteve bančne solventnosti,

notranji postopki za obvladovanje tveganj in skladnost s predpisi,

zagotavljanje vrednosti čistega premoženja zavarovalniških skladov,

oblikovanje cen in merjenje uspešnosti poslovanja naložbenih skladov.

C3. Finančni inštrumenti se v grobem lahko delijo na »denarne finančne inštrumente«, ki so med drugim posojila, depoziti, vrednostni papirji in obveznice, ali na »izpeljane finančne inštrumente«, ki prinašajo donos iz dela ali delov osnovnega premoženja.

C4. Temeljito razumevanje inštrumenta, katerega vrednost se ocenjuje, je nujno potrebno, da se lahko prepoznajo in ovrednotijo ustrezne tržne informacije, ki so na voljo za enake ali podobne inštrumente. Take informacije so med drugim cene nedavnih poslov, sklenjenih za isti ali podoben inštrument, ponudbe borznih posrednikov ali služb za oblikovanje cen, kazalniki ali kakršni koli drugi vhodni podatki za proces ocenjevanja vrednosti, kot je krivulja primernih obrestnih mer ali nestanovitnost v oblikovanju cen.

Trgi za finančne inštrumente

C5. Z likvidnimi inštrumenti, kot so delnica neke pomembnejše družbe, državna obveznica ali terminska pogodba za priznano borzno blago, se trguje na večji borzah in vsakokratne dosežene cene so takoj neposredno dostopne tako neposredno dejavnim tržnim udeležencem kot vsem drugim iz obvestil različnih medijev. Na borzah se trguje tudi z nekaterimi likvidnimi izpeljanimi inštrumenti, kot so na primer nakupne delniške opcije ali blagovni terminski posli.

C6. Z več vrstami inštrumentov, med drugim tudi s številnimi vrstami izpeljanih finančnih inštrumentov ali nelikvidnih denarnih inštrumentov, pa se ne trguje na javnih borzah, za katere so značilne tudi različne stopnje nelikvidnosti. S temi inštrumenti se trguje na podlagi pogajanj na tako imenovanem prostem ali zunajborznem (OTC) trgu.

C7. Čeprav je celotna velikost trga za inštrumente, s katerimi se trguje na prostem (OTC) trgu, nekajkrat večja od trga za inštrumente, s katerimi se trguje na javnih borzah, pa se obseg teh poslov zelo spreminja. Z nekaterimi običajnimi ali »klasičnimi« zamenjavami se dnevno trguje v velikem obsegu, za nekatere posebej prilagojene zamenjave pa po začetnem sklenjenem poslu pogosto ni nobenega podobnega posla več, bodisi zato, ker je nadaljnji prenos prepovedan po pogojih pogodbe, ali pa ker preprosto ni več trga za tovrstni finančni inštrument.

C8. Tehnike ocenjevanja vrednosti bodo najverjetneje potrebne za inštrumente, s katerimi se trguje na zunajborznih (OTC) trgih, ali za inštrumente, s katerimi se sicer po navadi trguje na borzah, vendar zanje ni več dejavnega trga. Ta standard je osredotočen predvsem na take situacije.

Kreditno tveganje

C9. Razumevanje kreditnega tveganja je pomemben vidik ocenjevanja vrednosti vsakega dolžniškega finančnega inštrumenta. Nekateri splošni dejavniki, ki jih je treba upoštevati pri ugotavljanju in merjenju kreditnega tveganja, so med drugim:

- Tveganje nasprotne stranke

  Finančna moč izdajatelja ali katerih koli kreditnih zavarovateljev ne bo upoštevala le dosedanje zgodovine trgovanja in dobičkonosnost ustreznega podjetja, pač pa tudi premisleke o uspešnosti in prihodnjih možnostih panoge na splošno.

- Podrejenost

  Ugotavljanje prednostnega vrstnega reda finančnega inštrumenta je bistveno pri ocenjevanju tveganja neizpolnitve. Drugi inštrumenti imajo lahko prednost pred sredstvi ali denarnimi tokovi izdajatelja, ki podpirajo ta inštrument.

- Finančni vzvod

  Znesek dolga, uporabljenega za financiranje premoženja, iz katerega izhaja donos finančnega inštrumenta, vpliva na nestanovitnost donosov za izdajatelja in lahko povečuje kreditno tveganje.

- Kakovost sredstev za zavarovanje

  Upoštevati je treba sredstva, po katerih lahko imetnik finančnega inštrumenta poseže v primeru neizpolnitve obveznosti. Zlasti je treba vedeti, ali se tak poseg lahko nanaša na vsa sredstva izdajatelja ali samo na določena sredstva. Večja kot sta vrednost in kakovost sredstev, po katerih podjetje lahko poseže v primeru neizpolnitve obveznosti, nižje je kreditno tveganje tega finančnega inštrumenta.

- Dogovori o poračunavanju

  Kadar imajo izpeljane finančne inštrumente v rokah nasprotne stranke, se kreditno tveganje lahko zmanjša z dogovorom o poračunavanju ali pobotu, s čimer se obveznosti omejijo na čisto vrednost poslov. To pomeni, da ima, če ena od strank postane insolventna, druga stranka pravico pobotati zneske, ki jih dolguje insolventni stranki, z njej dolgovanimi zneski po drugih inštrumentih.

- Zaščita pred neizpolnitvijo

  Mnogi inštrumenti vsebujejo neko obliko zaščite za zmanjšanje tveganja neplačila imetniku inštrumenta. Taka zaščita ima lahko obliko garancije tretje stranke, zavarovalne pogodbe, kreditnega poroštva ali več dodatnih sredstev za zavarovanje inštrumenta, kot bi jih bilo potrebnih za plačila. Tveganje neizpolnitve se zmanjša, če podrejeni inštrumenti prevzamejo prve izgube iz osnovnega premoženje in zato zmanjšajo tveganje nadrejenih inštrumentov. Če je zaščita zagotovljena v obliki garancije, zavarovalne pogodbe ali kreditnega poroštva, je treba ugotoviti, kdo zagotavlja to zaščito, in oceniti verodostojnost oziroma kreditno sposobnost te stranke. Proučevanje kreditne sposobnosti tretje stranke pa ne vključuje samo njenega trenutnega finančnega položaja, pač pa tudi možni učinek drugih garancij ali zavarovalnih pogodb, ki jih je morda podpisala. Če je dajalec garancije istočasno jamčil tudi za mnoge s tem povezane dolžniške vrednostne papirje, se utegne tveganje njegove neizpolnitve pomembno povečati.

C10. Za stranke, za katere so na razpolago le omejene informacije, bi bilo treba pregledati informacije, ki so na voljo za podjetja s podobnimi značilnostmi tveganja. Objavljajo se kreditni indeksi, ki so v tem procesu lahko v pomoč. Če se s strukturiranimi dolžniškimi inštrumenti trguje na sekundarnem trgu, utegne biti na voljo dovolj tržnih podatkov, ki dokazujejo primerne prilagoditve za tveganje. Pri presoji, kateri vir kreditnih podatkov zagotavlja najpomembnejše informacije, je treba upoštevati spremembe v občutljivosti različnih obveznosti za kreditno tveganje. Prilagoditev za tveganje ali uporabljeni kreditni pribitek temelji na znesku, ki bi ga tržni udeleženec zahteval za določen inštrument.

Lastno kreditno tveganje

C11. Ker je kreditno tveganje, povezano s finančno obveznostjo, pomembno za njeno vrednost, bi iz tega lahko sklepali, da je pri ocenjevanju vrednosti deleža izdajatelja obveznosti kreditno tveganje izdajatelja pomembno za njeno vrednost pri vsakem prenosu te obveznosti. Kadar je treba predpostaviti prenos obveznosti ne glede na kakršne koli dejanske omejitve glede zmožnosti nasprotne stranke, da to stori, na primer zato, da izpolni zahteve računovodskega poročanja, obstajajo različni možni viri za prikaz lastnega kreditnega tveganja pri ocenjevanju vrednosti obveznosti. To so med drugim krivulje donosnosti za lastne obveznice ali druge dolžniške vrednostne papirje podjetja ter pribitki/premije za kreditna poroštva ali sklicevanje na vrednost pripadajočih sredstev. Toda v številnih primerih izdajatelj obveznosti te ne bo mogel prenesti, ampak jo bo lahko samo poravnal z nasprotno stranko.

C12. Pri prilagoditvah za lastno kreditno tveganje je pomembno upoštevati tudi vrsto razpoložljivih sredstev za zavarovanje obveznosti, katere vrednost se ocenjuje. Sredstva za zavarovanje, ki so pravno ločena od izdajatelja, običajno zmanjšujejo kreditno tveganje. Če se obveznosti dnevno sekundarno zavarujejo, morda niti ni potrebna večja prilagoditev za lastno kreditno tveganje, ker je nasprotna stranka že s tem zaščitena pred izgubo v primeru neizpolnitve. Toda sekundarno zavarovanje, zagotovljeno eni nasprotni stranki, ni na razpolago drugim nasprotnim strankam. Tako se lahko zgodi, da nekatere dodatno zavarovane obveznosti sicer ne pomenijo pomembnega kreditnega tveganja, vendar pa prav obstoj takega dodatnega zavarovanja utegne vplivati na kreditno tveganje drugih obveznosti.

Likvidnost in tržna dejavnost

C13. Finančni inštrumenti imajo širši razpon od tistih, s katerimi se običajno redno v velikih količinah trguje na borzah, do posebej oblikovanih inštrumentov, dogovorjenih med dvema strankama, ki jih ni mogoče prenašati na tretjo stranko. Tak razpon različnih vrst finančnih inštrumentov pomeni, da je pri določanju najprimernejšega načina ocenjevanja vrednosti finančnega inštrumenta pomembno proučiti njegovo likvidnost ali sedanjo raven tržne dejavnosti zanj.

C14. Razlikovati je mogoče med likvidnostjo in tržno dejavnostjo. Likvidnost sredstva je merilo, kako lahko in kako hitro ga je mogoče prenesti v zameno za denar ali denarni ustreznik. Tržna dejavnost pa je merilo obsega trgovanja ob določenem času in je bolj relativno kot absolutno merilo (glej Okvir MSOV).

C15. Čeprav gre za ločene pojme, sta nelikvidnost ali nizke ravni tržne dejavnosti izziva za ocenjevanje vrednosti zaradi pomanjkanja ustreznih tržnih podatkov, tj. podatkov, ki veljajo na *datum ocenjevanja vrednosti* ali se nanašajo na dovolj podobno sredstvo, da so lahko zanesljivi. Nižja kot je likvidnost ali tržna dejavnost, bolj se je treba zanašati na take načine ocenjevanja vrednosti, ki uporabljajo tehnike za prilagajanje ali tehtanje vhodnih podatkov,

ki temeljijo na dokazih iz drugih poslov, da se pokažejo spremembe na trgu ali odstopajoče značilnosti sredstva.

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti

C16. Razen za likvidne inštrumente, s katerimi se trguje na javnih borzah, kjer so tekoče cene jasno vidne in dostopne vsem tržnim udeležencem, lahko vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti ali viri podatkov prihajajo iz različnih virov. Običajno uporabljeni viri vhodnih podatkov so ponudbe borznih posrednikov in služb za enotno oblikovanje cen.

C17. Čeprav niso tako zanesljive, kot so dokazi o sedanjem in ustreznem trgovanju, lahko ponudbe borznih posrednikov, kadar takih informacij ni na voljo, ponudijo naslednji najboljši dokaz, kakšno ceno bi tržni udeleženci postavili za določeno sredstvo. Vendar pa so težave v zvezi s ponudbami borznih posrednikov, ki lahko vplivajo na njihovo zanesljivost, če so uporabljene kot vhodni podatek za ocenjevanje vrednosti, med drugim naslednje:

- Borzni posredniki bodo običajno pripravljeni vzdrževati trge in dajati ponudbe le za bolj priljubljene inštrumente in ne bodo pokrivali slabše likvidnih zadev. Ker pa se likvidnost sčasoma pogosto zmanjšuje, utegne biti težje najti ponudbe za starejše inštrumente.
- Osnovni interes borznih posrednikov pri trgovanju ni podpiranje ocenjevanja vrednosti in gotovo ne vidijo posebnih spodbud, da bi ponudbo, dano za ocenjevanje vrednosti, raziskali tako temeljito, kot bi jo pri dejanskem povpraševanju za nakup ali prodajo. To lahko vpliva na kakovost informacij.
- Kadar so borzni posredniki nasprotna stranka finančnega inštrumenta, obstaja naravno navzkrižje interesov.
- Borzni posredniki so motivirani, da pretehtajo nasvete kupcem tako, da se to najugodneje odrazi na njihovem imetju finančnih inštrumentov.

C18. Službe za enotno oblikovanje cen delujejo tako, da zbirajo informacije o cenah določenega inštrumenta več sodelujočih vlagateljev. Tako prikažejo zbir ponudb iz različnih virov s statističnimi prilagoditvami, ki so odraz standardnih odstopanj ali razporeditve ponudb, ali brez takih prilagoditev.

C19. Službe za enotno oblikovanje cen tako nimajo težav navzkrižja interesov, povezanih s posameznimi borznimi posredniki. Toda obseg pokrivanja trga teh služb ni prav nič manj omejen, kot to velja za ponudbe posameznih borznih posrednikov. Podobno kot pri vseh sklopih podatkov, uporabljenih kot vhodni podatek za ocenjevanje vrednosti, je dobro poznavanje virov in védenje, kako jih ponudnik statistično prilagaja, bistveno za razumevanje, koliko se je nanje mogoče zanesti v procesu ocenjevanja vrednosti.

Načini ocenjevanja vrednosti

C20. Veliko vrst inštrumentov, zlasti tistih, s katerimi se trguje na borzah, se običajno vrednoti z uporabo računalniško podprtih avtomatiziranih modelov ocenjevanja vrednosti, ki uporabljajo algoritme za analizo tržnih poslov in dajo ocene vrednosti zahtevanega sredstva. Ti modeli so pogosto povezani s platformami za trgovanje z nepremičninami. Podrobnejše proučevanje teh modelov presega področje teh standardov, čeprav ti standardi, podobno kot velja za druge polavtomatizirane ali neavtomatizirane modele ali načine ocenjevanja vrednosti, določajo vsebino za njihovo uporabo in poročanje o izidih.

C21. Različne avtomatizirane ali ročne metode ocenjevanja vrednosti, uporabljene na finančnih trgih, večinoma temeljijo na različicah *načina tržnih primerjav, na donosu zasnovanega načina* ali *nabavnovrednostnega načina*, kot so opisani v Okviru MSOV. Ta standard opisuje običajno uporabljene metode in zadeve, ki jih je treba upoštevati, ali vhodne podatke, ki so potrebni pri uporabi teh metod.

C22. Pri uporabi določene metode ali modela ocenjevanja vrednosti je pomembno zagotoviti, da se redno usklajuje z informacijami, ki jih je mogoče opazovati na trgu. To zagotavlja, da model odraža trenutne tržne razmere in prepozna vse morebitne pomanjkljivosti. Ker se tržne razmere spreminjajo, utegnejo postati potrebne spremembe uporabljenega modela ali modelov ali dodatne prilagoditve pri ocenjevanju vrednosti. Take prilagoditve so potrebne, da se zagotovi, da se izid ocenjevanja vrednosti čim bolj približa zahtevanemu cilju ocenjevanja vrednosti.

Način tržnih primerjav

C23. Cena, dosežena pri trgovanju na priznani borzi ob uri ali datumu ocenjevanja vrednosti ali čim bliže tej uri ali dnevu, je običajno najboljši kazalnik *tržne vrednosti* imetja enakega inštrumenta. Kadar v zadnjem času na trgu ni bilo takih sklenjenih poslov, so lahko pomembni tudi dokazi o ponujenih cenah za nakup ali prodajo.

C24. Čeprav prilagoditve cenovnih informacij ne bodo potrebne, kadar gre za enak inštrument in so informacije dovolj nove, da so lahko ustrezne, in je tudi imetje takih inštrumentov podobno, pa bodo prilagoditve verjetno potrebne, kadar koli bo drugače. Primeri, v katerih utegne biti prilagoditev ali tehtanje dokazov o doseženih cenah pri trgovanju potrebno, so:

- kadar ima inštrument, katerega vrednost se ocenjuje, različne značilnosti kot inštrumenti, za katere so cene na razpolago;
- kadar so razlike v velikosti ali obsegu poročanih poslov na trgu v primerjavi z imetjem, katerega vrednost se ocenjuje;
- kadar posel na trgu ni bil sklenjen med voljnima strankama, ki delujeta neodvisno;
- čas sklenitve posla, kar je lahko še poudarjeno z zaprtjem posameznih borz.

C25. Nadaljnji dejavnik, ki lahko ustvari razliko med ceno borznega posla in inštrumenti, ki jih je treba ovrednotiti, se lahko pojavi, kadar se s prenosom teh inštrumentov ustvari obvladujoči delež ali verjetnost za spremembo v obvladovanju podjetja.

Na donosu zasnovan način

C26. Vrednost finančnega inštrumenta je mogoče določiti z uporabo metode diskontiranega denarnega toka. Denarni tokovi so lahko stalni za ves čas trajanja inštrumenta ali pa so spremenljivi. Pogoji inštrumenta določajo nediskontirane denarne tokove ali omogočajo njihovo oceno. Pogoji inštrumenta praviloma določajo:

- čas denarnih tokov, tj. kdaj podjetje pričakuje realizirati denarne tokove, povezane z inštrumentom;
- izračun denarnih tokov, npr. veljavno obrestno mero, tj. kupon, za dolžniški inštrument, ali kako se izračunavajo denarni tokovi za osnovni inštrument ali kakšen je indeks (ali kakšni so indeksi) za izpeljani inštrument;
- čas uveljavitve in pogoje za kakršne koli opcije v pogodbi, npr. za prodajne ali nakupne opcije, opcijo predplačila, podaljšanja najema ali zamenjave;
- zaščito pravic strank do inštrumenta, npr. pogoje, ki se nanašajo na kreditno tveganje pri dolžniških inštrumentih ali na nadrejenost ali podrejenost v odnosu do drugih posedovanih inštrumentov.

C27. Pri določanju primerne diskontne mere je treba oceniti donos, ki bi ga inštrument moral dosegati kot nadomestilo za ceno denarja v času, in tveganja, povezana z inštrumentom, kot so:

- roki in pogoji inštrumenta, npr. podrejenost,
- kreditno tveganje, tj. negotovost glede zmožnosti nasprotne stranke, da ob zapadlosti izvrši plačila,
- likvidnost in tržljivost inštrumenta,
- tveganje sprememb v predpisih ali pravnem okolju,
- davčni status inštrumenta.

C28. Kadar prihodnji denarni tokovi ne temeljijo na stalnih pogodbeno dogovorjenih zneskih, bo treba verjetni donos oceniti, da se zagotovijo potrebni vhodni podatki. Tudi za določitev diskontne mere bodo potrebne predpostavke o tveganjih. Diskontna mera mora biti tudi skladna z denarnimi tokovi, npr. če gre za bruto davčne tokove (pred obdavčenjem), je treba tudi diskontno mero izpeljati iz drugih inštrumentov pred odvedenimi davki.

C29. Glede na namen ocenjevanja vrednosti bodo morali biti vhodni podatki in predpostavke v modelu denarnega toka odraz tistih, ki bi jih uporabili tržni udeleženci, ali pa tistih, ki bi temeljili na sedanjih pričakovanjih ali ciljih imetnika. Če je na primer namen ocenjevanja vrednosti določiti *tržno vrednost* ali pošteno vrednost, kot je opredeljena v MSRP, bi morale biti predpostavke take, kot jih postavljajo tržni udeleženci. Če pa naj bi z ocenjevanjem izmerili uspešnost finančnega sredstva v primerjavi z merili, ki jih je postavilo poslovodstvo, npr. s ciljno notranjo stopnjo donosa, potem utegnejo biti primerne druge možne predpostavke.

Nabavnovrednostni način

C30. Načelo nadomestitve, ki je vsebovano v nabavnovrednostnem načinu, se uporablja za ocenjevanje vrednosti finančnih inštrumentov z uporabo metode replikacije. Ta metoda nakazuje sedanjo vrednost nekega inštrumenta ali portfelja s ponovitvijo ali »repliciranjem« njegovih tveganj in denarnih tokov v hipotetični ali sintetični drugi možnosti. Ta druga možnost temelji na kombinaciji vrednostnih papirjev in/ali enostavnih izpeljanih finančnih inštrumentov, da se oceni strošek pobotanja ali zavarovanja pozicije na *datum ocenjevanja vrednosti*. Replikacija portfelja se pogosto uporablja za poenostavitev postopkov pri ocenjevanju vrednosti portfelja kompleksnih/sestavljenih finančnih inštrumentov (npr. pričakovani zavarovalni zahtevki ali strukturirani produkti) z nadomestitvijo ponovljenega portfelja sredstev, ki jim je laže določiti vrednost in se zato uspešneje dnevno obvladuje tveganje.

Kontrolno okolje

C31. V primerjavi z drugimi skupinami sredstev je obseg finančnih inštrumentov v obtoku zelo velik, število dejavnih tržnih udeležencev pa je sorazmerno majhno. Narava in obseg finančnih inštrumentov in pogostnost ocenjevanja njihove vrednosti pomenijo, da se ocenjevanje vrednosti pogosto izvaja z uporabo računalniško podprtih modelov v povezavi s trgovalnimi platformami. Zaradi vseh teh dejavnikov mnoge inštrumente redno vrednoti samo podjetje, ki jih poseduje, in to celo kadar se morajo na cenitve vrednosti zanesti zunanje stranke, npr. vlagatelji ali regulativni organi. Vrednost finančnih inštrumentov redkeje ocenjujejo tretje stranke kot neodvisni izvedenci, kot je to običajno za druge skupine sredstev.

C32. Ocenjevanje vrednosti s strani samega podjetja, ki jih poseduje, ustvarja pomemben dvom o objektivnosti ocene vrednosti. Kadar se vrednosti ocenjujejo za zunanje potrebe, je treba zagotoviti ustrezno kontrolno okolje, da se zmanjšajo nevarnosti, ki ogrožajo neodvisnost ocenjevanja vrednosti.

C33. Kontrolno okolje sestavljajo notranje upravljanje in kontrolni postopki, ki so uvedeni zaradi povečanja zaupanja tistih, ki se utegnejo zanesti na vrednotenje v procesu ocenjevanja vrednosti in bodo uporabljali sklep o oceni vrednosti.

C34. Kot splošno načelo velja, da morajo ocenjevanja vrednosti, ki jih izdelajo »trgovalne enote« podjetja na podlagi borznega posredništva in vzdrževanja trga ter bodo vključena v računovodske izkaze ali se bodo tretje stranke kako drugače zanašale nanje, skrbno pregledati in potrditi »zaledne službe« tega podjetja. Organ, ki da končno oceno vrednosti, mora biti ločen in popolnoma neodvisen od služb, ki prevzemajo tveganja. V praksi bodo načini ločevanja teh funkcij različni glede na naravo podjetja, vrsto inštrumenta, katerega vrednost se ocenjuje, in pomembnost vrednosti določene vrste finančnih inštrumentov za splošni cilj. Določiti je treba primerne protokole in kontrole ter pri tem skrbno upoštevati nevarnosti, ki ogrožajo objektivnost, ki jo morajo zaznati tretje stranke, ki se zanašajo na ocenjevanje vrednosti.

C35. Primeri značilnih sestavin kontrolnega okolja so med drugim:

- vzpostavitev upravljavske skupine, odgovorne za usmeritve in postopke ocenjevanja vrednosti ter za nadzor nad procesom ocenjevanja vrednosti v podjetju; v tej skupini naj bi bilo tudi nekaj zunanjih članov;
- protokol za pogostnost in metode za umerjanje in preizkušanje modelov ocenjevanja vrednosti;
- sodila za preverjanje in potrditev nekaterih ocenjevanj vrednosti s strani različnih notranjih ali zunanjih strokovnjakov;
- kontrolni pragi ali dogodki, ki sprožijo temeljitejšo raziskavo ali zahtevo po ponovni odobritvi;
- postopki za prepoznavanje in določanje pomembnih vhodnih podatkov, ki jih ni mogoče neposredno opazovati na trgu, npr. z ustanovitvijo komisij za oblikovanje cen ali revizijskih komisij.

NAČINI UPORABE

MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje

Vsebina	Odstavki
Uvod	
Opredelitev pojmov	
STANDARD	1
Obseg dela	2–7
Izvajanje	8
Poročanje	9–12
Datum začetka veljavnosti	13
NAVODILO ZA UPORABO	
Poštena vrednost	G1–G2
Združevanje	G3
Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti in hierarhija poštene vrednosti	G4–G5
Obveznosti	G6–G7
Amortizacija	G8–G11
Amortizacija: zemljišča in objekti	G12–G14
Amortizacija: naprave in oprema	G15
Amortizacija: po delih	G16–G17
Najemi	G18–G19
Razvrstitev najemov	G20–G23
Razvrstitev najemov nepremičnin	G24–G28
Naložbene nepremičnine v najemu	G29–G32
Ocenjevanje vrednosti sredstev ali obveznosti najema	G33–G37
Razporeditev nabavne vrednosti	G38–G40
Preizkus oslabitve	G41–G42
Preizkus oslabitve – nadomestljiva vrednost	G43
Preizkus oslabitve – vrednost pri uporabi	G44–G49
Preizkus oslabitve – poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje	G50–G51
DODATEK	
Opredmetena sredstva v javnem sektorju	A1–A11

NAČINI UPORABE

UVOD

Ocenjevanja vrednosti so zahtevana za različne računovodske namene pri pripravi finančnih poročil ali računovodskih izkazov družb in drugih podjetij. Primeri različnih računovodskih namenov so med drugim merjenje vrednosti sredstva ali obveznosti za vključitev v izkaz finančnega položaja, razporeditev nabavne vrednosti pridobljenega podjetja, preizkus oslabitve, razvrstitev najemov in za vhodne podatke za ocenjevanje vrednosti za izračun stroškov amortizacije v izkazu poslovnega izida.

Navodilo za ta način uporabe se sklicuje na različne zahteve po Mednarodnih standardih računovodskega poročanja (MSRP). Čeprav so MSRP najbolj razširjeni svetovno sprejeti s*tandardi računovodskega poročanja*, se veliko uporabljajo tudi nacionalni standardi. Čeprav se v mednarodnem navodilu ni praktično sklicevati na nacionalne računovodske standarde, so mnogi podobni MSRP ali pa so jim vsaj zelo blizu. Zato je to navodilo mogoče ustrezno uporabiti tudi za ocenjevanja vrednosti za uporabo v povezavi z drugimi standardi računovodskega poročanja in ne samo z MSRP.

OPREDELITEV POJMOV

V tem načinu uporabe veljajo naslednje opredelitve pojmov:

Standardi računovodskega poročanja: vsi priznani ali sprejeti standard za pripravo obdobnih izkazov finančnega položaja podjetja. Lahko se imenujejo tudi računovodski standardi.

Mednarodni standardi računovodskega poročanja (MSRP): standardi in pojasnila, ki jih je sprejel Odbor za Mednarodne računovodske standarde (IASB). Obsegajo:

(a) Mednarodne standarde računovodskega poročanja,

(b) Mednarodne računovodske standarde in

(c) pojasnila, ki jih je pripravil Odbor za pojasnjevanje Mednarodnih standardov računovodskega poročanja (IFRIC) ali nekdanji Stalni odbor za pojasnjevanje (SIC).

Obračunska enota: raven, na kateri se sredstvo, ki ga je treba ovrednotiti, združuje ali razdružuje z drugimi sredstvi.

NAČINI UPORABE

STANDARD

1. Ocenjevanja vrednosti, izvedena za vključitev v računovodski izkaz, morajo izpolnjevati zahteve veljavnih standardov računovodskega poročanja. Veljajo tudi načela, vsebovana v splošnih standardih (MSOV 101, 102 in 103), razen če so posebej spremenjena glede na zahtevo ustreznega računovodskega standarda ali tega standarda.

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (c). točke drugega odstavka MSOV 101 glede potrditve namena ocenjevanja vrednosti mora obseg dela vključevati navedbo standardov računovodskega poročanja, ki se uporabljajo, in poseben računovodski namen, za katerega se zahteva ocenjevanje vrednosti. Računovodski namen je uporaba, za katero se zahteva ocenjevanje vrednosti v računovodskih izkazih, npr. za merjenje knjigovodske vrednosti, izvedbo razporeditve nabavne vrednosti po poslovni združitvi, preizkus oslabitve, razvrstitev najemov ali za izračun stroška amortizacije za sredstvo.

3. Poleg zahteve iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstva, ki ga je treba ovrednotiti, mora obseg dela vključevati tudi potrditev, kako se to sredstvo uporablja ali kako ga podjetje kot subjekt poročanja razvršča. Zahtevano računovodsko obravnavanje za enaka ali podobna sredstva ali obveznosti je lahko različno glede na to, kako jih podjetje uporablja. Na primer:

   - obravnavanje *nepremičnine*, ki jo ima podjetje v lasti, se lahko razlikuje glede na to, ali je zasedena za namen poslovanja podjetja, ali jo podjetje poseduje kot naložbo, ali je presežek njegovih potreb, ali se, če gre za razvojno/investicijsko družbo, obravnava kot prodaji namenjena zaloga;
   - finančni inštrumenti v posesti za zbiranje pogodbenih denarnih tokov, ki sestojijo samo iz plačil glavnice in obresti, so lahko obravnavani drugače kot druge oblike finančnih inštrumentov;
   - *neopredmetena sredstva*, pridobljena s spojitvijo podjetij ali prevzemom, so lahko obravnavana drugače kot podobna sredstva, ki so bila že prej last podjetja.

   Kadar se sredstvo izkorišča v povezavi z drugimi ločeno določljivimi sredstvi, je treba ugotoviti/določiti obračunsko enoto. Ustrezen standard računovodskega poročanja lahko določa, kako je treba določiti obračunsko enoto ali stopnjo združevanja za različne vrste sredstev ali za različne računovodske namene.

   V skladu z zahtevo iz (e). točke drugega odstavka MSOV 101 je treba jasno opredeliti specifično *podlago vrednosti*. Primeri podlag, ki so zahtevane v računovodskih standardih, so med drugim poštena vrednost, čista iztržljiva vrednost in nadomestljiva vrednost. Opredelitev teh pojmov je navedena v ustreznem računovodskem standardu.

NAČINI UPORABE

4. V skladu z zahtevo iz (i) točke drugega odstavka MSOV 101 je treba navesti vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti. Primerne predpostavke bodo različne, odvisno od načina posedovanja ali razvrščanja sredstva. Večina standardov računovodskega poročanja določa, da se računovodski izkazi izdelajo na predpostavki, da je subjekt delujoče podjetje, razen če poslovodstvo načrtuje likvidacijo podjetja ali prenehanje poslovanja ali če nima druge realne možnosti, kot da to stori. Razen v primeru finančnih inštrumentov je zato po navadi primerno, da se vključi predpostavka, da bo sredstvo ali bodo sredstva še naprej v uporabi kot del podjetja, katerega sestavni del so. Ta predpostavka pa ne velja, kadar je očitno, da je nameravana likvidacija podjetja ali odtujitev določenega sredstva ali kadar obstaja zahteva, da se prouči znesek, ki bi ga bilo mogoče dobiti povrnjenega iz odtujitve sredstva ali umika sredstva iz uporabe.

5. Navesti bo treba tudi predpostavke, postavljene za določitev obračunske enote, npr., ali sredstvo, ki ga je treba ovrednotiti, deluje samostojno ali je v kombinaciji z drugimi sredstvi. Ustrezen računovodski standard utegne vsebovati določbe glede predpostavk ali osnovnih načel ocenjevanja vrednosti, ki jih je treba sprejeti.

6. Za ocenjevanje vrednosti, pripravljeno za vključitev v računovodski izkaz, navadno ni primerno, da bi temeljilo na kakšni *posebni predpostavki*.

7. Pri obravnavanju kakršnih koli omejitev iz (j). točke drugega odstavka MSOV 101 je treba upoštevati:

   (a) obseg in obliko kakršnih koli sklicevanj na ocenjevanje vrednosti, ki se utegnejo pojaviti v objavljenih računovodskih izkazih;

   (b) obseg dolžnosti ocenjevalcev vrednosti, da odgovorijo na vsa vprašanja o ocenjevanju vrednosti, ki jih postavi revizor podjetja.

   Primerne navedbe teh zadev je treba vključiti v obseg dela.

Izvajanje (MSOV 102)

8. Za ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

9. Poleg minimalnih zahtev iz MSOV 103 *Poročanje* naj poročilo o ocenjevanju vrednosti za uporabo v računovodskem izkazu vsebuje tudi primerne navedbe zadev, obravnavanih v obsegu dela v skladu z drugim do sedmim odstavkom tega standarda.

10. Poročilo naj vsebuje tudi vse informacije, ki jih mora subjekt poročanja razkriti po ustreznem standardu računovodskega poročanja. Primeri zahtevanih razkritij o merjenjih poštene

vrednosti vključujejo metode in pomembne predpostavke, uporabljene pri merjenju, ter izjavo, ali je bilo merjenje določeno glede na opazovane cene ali nedavne tržne posle. Nekateri standardi zahtevajo tudi informacije o občutljivosti merjenja za spremembe in pomembne vhodne podatke.

11. Kadar je učinek katere koli postavljene predpostavke na vrednost pomemben, je treba učinek take predpostavke razkriti v poročilu.

12. V skladu z zahtevo iz (j). točke petega odstavka MSOV 103, da je treba navesti omejitve glede uporabe, razširjanja ali objave poročila, naj bodo v poročilu med drugim navedeni vsi pogoji, po katerih se poročilo lahko reproducira ali se nanj sklicuje v objavljenih računovodskih izkazih podjetja.

Datum začetka veljavnosti

13. Ta standard velja od 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje

NAVODILO ZA UPORABO

V tem delu so dane osnovne informacije o običajnih zahtevah ocenjevanja vrednosti po MSRP. MSRP objavlja Odbor za Mednarodne računovodske standarde (IASB). MSRP sestavljajo posamezni oštevilčeni standardi in pojasnila. Standardi, ki so bili prvotno objavljeni pred letom 2001, so označeni kot MRS (Mednarodni računovodski standardi). Tisti, ki so bili objavljeni pozneje, pa so naslovljeni kot MSRP. Različni izvlečki iz MSRP v tem navodilu so ponatisnjeni z dovoljenjem Fundacije MSRP.

Sklicevanja na MSRP in druge objave Odbora za Mednarodne računovodske standarde (IASB) se nanašajo na objavljene na dan, ko je bil objavljen ta način uporabe ocenjevanja vrednosti. MSRP in njihova pojasnila se sčasoma spreminjajo, zato se lahko zgodi, da bodo navedbe v tem gradivu postale zastarele. Zato se to gradivo ne sme uporabljati kot nadomestilo za sklicevanje na trenutno veljavne MSRP in pojasnila, ki jih objavljata IASB in fundacija MSRP. Več informacij o MSRP in druge sorodne objave lahko najdete na spletni strani www.ifrs.org.

To navodilo je pripravljeno za pomoč strokovnjakom za ocenjevanje vrednosti in uporabnikom, da bodo razumeli določene zahteve MSRP glede ocenjevanje vrednosti. Čeprav je namen navodila prikazati splošno sprejeto prakso ocenjevanja vrednosti na dan objave, ne nalaga nobenih obveznih zahtev. Sklicevanja na računovodske zahteve upoštevajo določbe ustreznih MSRP in pri razhajanjih med tem navodilom in MSRP vedno prevlada MSRP. Čeprav so podobne zahteve lahko vključene tudi v druge standarde računovodskega poročanja, Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) ne zagotavlja, da se ta navodila nanašajo tudi na take standarde.

Poštena vrednost

G1. Poštena vrednost je po MSRP zahtevana podlaga za merjenje ali dovoljena možnost merjenja za mnoge vrste sredstev ali obveznosti. MSRP 13 *Merjenje poštene vrednosti* vsebuje tako opredelitev pojma:

»Poštena vrednost je cena, ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja.«[1]

Opredelitev poštene vrednosti v MSRP 13 nadomešča prejšnje opredelitve tega izraza, ki so se pojavljale v različnih MSRP. Opozoriti je tudi treba, da se ta opredelitev izraza poštene vrednosti razlikuje od tiste, objavljene v Okviru MSOV, ki se običajno uporablja za druge namene, kot je računovodsko poročanje.

[1] © Fundacija MSRP.

G2. Ta opredelitev izraza in z njo povezan komentar v MSRP 13 jasno kaže, da je poštena vrednost po MSRP drugače opredeljena kot izraz *poštena vrednost* v Okviru MSOV. Komentar v MSRP 13 in zlasti sklicevanje na tržne udeležence, urejen posel in posel, ki se izvede na glavnem ali najugodnejšem trgu in za največjo in najboljšo uporabo sredstva, jasno kažejo, da je poštena vrednost po MSRP na splošno skladna s pojmom *tržne vrednosti*, kot je opredeljena in obravnavana v Okviru MSOV. Za večino namenov v praksi bo zato *tržna vrednost* po MSOV izpolnjevala zahteve merjenja poštene vrednosti po MSRP 13 ob upoštevanju nekaterih specifičnih predpostavk, ki jih zahtevajo računovodski standardi, kot so določila glede obračunske enote ali spregled omejitve prodaje.

Združevanje

G3. Poštena vrednost po MSRP se nanaša na »obračunsko enoto« za sredstvo ali obveznost, kot sta določena v ustreznem standardu. To je običajno posamezno sredstvo ali posamezna obveznost, v nekaterih okoliščinah pa lahko velja tudi za skupino povezanih sredstev. MSRP 13 zahteva, da je pri sredstvih treba ugotoviti, ali bi bila največja vrednost za tržne udeležence uporaba sredstva v kombinaciji z drugimi sredstvi in obveznostmi kot skupini ali pa v uporabi sredstva samega zase. Ta zahteva, da se navede, kako se bodo posamezna sredstva predvidoma združevala z drugimi morebitnimi dopolnilnimi sredstvi, je skladna z zahtevami MSOV 101 *Obseg dela* in MSOV 103 *Poročanje*.

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti in hierarhija poštene vrednosti

G4. MSRP 13 vključuje tudi »hierarhijo poštene vrednosti«, ki razvršča ocenjevanja vrednosti po naravi razpoložljivih vhodnih podatkov. Povzeto na kratko so ravni hierarhije naslednje:

- 1. raven: vhodni podatki so »na dejavnih trgih ponujene (nepopravljene) cene za enaka sredstva ali obveznosti, do katerih ima podjetje dostop na dan merjenja«.
- 2. raven: vhodni podatki so »vhodni podatki drugih (neborznih) cen, ki niso vključene v 1. raven in jih je za sredstvo ali obveznost mogoče neposredno ali posredno opazovati«.
- 3. raven: vhodni podatki so »vhodni podatki za sredstvo ali obveznost, ki jih ni mogoče opazovati«.[2]

Ta hierarhija se pojavlja tudi v MSRP 7 *Finančni inštrumenti: razkritja*

G5. MSRP 13 zahteva, da se raven v hierarhiji vsakega sredstva ali obveznosti, merjenega po pošteni vrednosti, razkrije v računovodskih izkazih. Dodatne računovodske zahteve so postavljene v zvezi z ocenjevanjem vrednosti, pri katerem se uporabljajo vhodni podatki 3.

[2] © Fundacija MSRP.

ravni. Zato je v poročilo o ocenjevanju vrednosti, izdelanem za uporabo v računovodskih izkazih, pripravljenih po MSRP, primerno vključiti zadostne informacije o uporabljenih vhodnih podatkih za ocenjevanje vrednosti, tako da subjekt poročanja lahko pravilno razvrsti sredstva v okviru te hierarhije.

Obveznosti

G6. MSRP 13 predvideva za merjenje obveznosti predpostavko, da je prenesena tržnemu udeležencu na dan merjenja; ne predpostavlja pa se, da je poravnana z nasprotno stranko ali kako drugače v celoti poplačana. Kadar za obveznost ni mogoče pridobiti tržne cene, je navedeno, da je treba njeno vrednost izmeriti z uporabo enake metode, kot bi jo nasprotna stranka uporabila za merjenje vrednosti temu ustreznega sredstva. Poštena vrednost obveznosti kaže na tveganje neizpolnitve, ki je povezano z obveznostjo, vendar se šteje, da je to tveganje enako pred predvidenim prenosom in po njem. Tveganje neizpolnitve vključuje tudi učinek lastnega kreditnega tveganja podjetja.

G7. MSRP 13 vključuje tudi posebne določbe v zvezi s situacijo, da za obveznost ni ustreznega pripadajočega sredstva, kar se dogaja pri mnogih nefinančnih obveznostih. Navedena je tudi zahteva, da se pri ocenjevanju poštene vrednosti obveznosti ne upoštevajo nobene pogodbene ali druge omejitve glede zmožnosti podjetja, da to obveznost prenese.

Amortizacija

G8. MRS 16 vključuje zahtevo, da mora podjetje obračunati amortizacijo opredmetenih sredstev. V okviru računovodskega poročanja je amortizacija strošek, obračunan v breme dobička v računovodskih izkazih, da odraža porabo sredstva v njegovi dobi koristnosti za podjetje. Zahtevano je ločeno amortiziranje delov sredstva, katerih (nabavna) vrednost je pomembna v odnosu do celotnega sredstva. Deli sredstva, ki imajo podobno dobo koristnosti in se amortizirajo na podoben način, se lahko združujejo v skupine. Pri nepremičninah velja, da se zemljišča običajno ne amortizirajo. Ocenjevanja vrednosti so pogosto zahtevana v podporo pri izračunu amortizljive vrednosti.

G9. Izraz amortizacija se pri ocenjevanju vrednosti in pri računovodskem poročanju uporablja v različnih kontekstih. V kontekstu ocenjevanja vrednosti, se amortizacija pri uporabi nabavnovrednostnega načina pogosto uporablja v zvezi s prilagoditvami za strošek ponovne izdelave ali nadomestitve sredstva, da se s tem izrazi njegova zastarelost in tako prikaže vrednost sredstva, kadar ni na voljo nobenega neposrednega dokaza prodaje. V kontekstu računovodskega poročanja pa se amortizacija nanaša na strošek v breme poslovnega izida, da prikaže sistematično razporeditev amortizljive vrednosti sredstva v njegovi dobi koristnosti za podjetje.

G10. Da bi lahko ocenili strošek amortizacije, ki ga je treba obračunati, je treba določiti »amortizljivi znesek«. To je morebitna razlika med »knjigovodsko vrednostjo« sredstva in

njegovo »preostalo vrednostjo«. Da bi lahko določili »preostalo vrednost«, je treba ugotoviti tudi »dobo koristnosti« sredstva. Ti izrazi so v MRS 16 opredeljeni takole:

- amortizljivi znesek je nabavna vrednost sredstva ali drug znesek, ki jo nadomešča v računovodskih izkazih, zmanjšan za njegovo preostalo vrednost;
- knjigovodska vrednost je znesek, s katerim se sredstvo pripozna po odštetju vseh nabranih amortizacijskih odpisov in nabranih izgub zaradi oslabitve;
- preostala vrednost je ocenjeni znesek, ki bi ga podjetje v tistem trenutku prejelo za odtujitev sredstva, po zmanjšanju za pričakovane stroške odtujitve, če bi starost in stanje sredstva že nakazovala na konec njegove dobe koristnosti;
- doba koristnosti je (a) obdobje, v katerem se pričakuje, da bo podjetje lahko uporabljalo sredstvo, ali (b) število proizvodov ali podobnih enot, ki naj bi jih podjetje pridobilo na podlagi uporabe sredstva.

G11. Pripomniti je treba, da je podlaga za knjigovodsko vrednost lahko nabavna vrednost ali poštena vrednost, zmanjšana za nabrano amortizacijo in nabrane izgube zaradi oslabitve. Preostalo vrednost in dobo koristnosti je treba ponovno pregledati najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Amortizacija: zemljišča in objekti

G12. MRS 16 pripoznava, da ima zemljišče običajno neomejeno dobo koristnosti, kar pomeni, da ga je treba obračunavati ločeno in ga ne amortizirati. Prvi korak pri ugotavljanju amortizljivega zneska, ki ga je mogoče pripisati nepremičnini ali delu nepremičnine, je zato ugotavljanje vrednosti zemljišča. To se običajno izvede z ugotavljanjem vrednosti zemljišča na datum ustreznega računovodskega izkaza, potem pa se ta vrednost odšteje od knjigovodske vrednosti premoženjske pravice, to je zemljišča in objekte skupaj, da se lahko določi del, ki ga je mogoče pripisati objektu. To je fiktivna vrednost, saj je ne bi bilo mogoče iztržiti, ker se objekti običajno ne morejo prodati brez zemljišča, na katerem stojijo.

G13. Ko je določena fiktivna vrednost za objekt, je treba oceniti še preostalo vrednost objekta. V ta namen je treba ugotoviti dobo koristnosti. Pomembno je pripomniti, da ta ne sme biti enaka preostali dobi gospodarne uporabe, kot bi jo pripoznal značilen udeleženec trga. Po MRS 16 je doba koristnosti specifična za podjetje. Če nepremičnina podjetju ne bi bila na voljo ves čas svoje dobe koristnosti ali če bi podjetje ugotovilo, da bo objekt presežek njegovih potreb v krajšem obdobju, potem bo to njegova doba koristnosti.

G14. Preostala vrednost je vrednost na datum računovodskega izkaza, vendar ob predpostavki, da je bilo sredstvo že na koncu svoje dobe koristnosti in v stanju, ki je sorazmerno s to predpostavko. Objekti imajo lahko dobo gospodarne uporabe, ki presega obdobje, za katero bodo podjetju na razpolago ali za katero jih podjetje potrebuje, zato utegnejo imeti pomembno preostalo vrednost.

Amortizacija: naprave in oprema

G15. Doba koristnosti posameznega opredmetenega sredstva (naprave ali dela opreme) bo bolj verjetno sovpadala z dobo gospodarne uporabe tega sredstva, ker so stopnje zastarelosti na splošno višje kot za objekte, kar pomeni, da so dobe gospodarne uporabe krajše. Kljub temu pa je še vedno treba razlikovati med dobo koristnosti za podjetje in preostalo dobo gospodarne uporabe.

Amortizacija: po sestavnih delih

G16. Kadar knjigovodska vrednost temelji na nabavni vrednosti, mora biti takoj ugotovljiva nabavna vrednost tistih (sestavnih) delov, ki imajo pomembno vrednost v odnosu do celote in ki imajo pomembno različne dobe koristnosti.

G17. Kadar knjigovodska vrednost temelji na pošteni vrednosti opredmetenega sredstva (naprave ali dela opreme), bo treba pošteno vrednost tega sredstva razporediti med njegove (sestavne) dele. Čeprav bo morda mogoče določiti vrednost, ki jo je mogoče pripisati posamezni napravi ali delu opreme, če obstaja dejaven trg za take (sestavne) dele, pa se s takimi opredmetenimi sredstvi dejavno sploh ne trguje pogosto. Taki primeri so običajno deli opreme objekta, saj se na primer objekti le redko prodajajo brez strojno-inštalacijske opreme, potrebne za ogrevanje, razsvetljavo in prezračevanje, in te vgrajene opreme ne bi bilo mogoče prodati brez objekta. Kadar vrednosti posameznih sestavin ni mogoče zanesljivo določiti, se vrednost celote porazdeli na posamezne dele, ki jo sestavljajo. Razmerje med nabavno vrednostjo posameznega (sestavnega) dela in nabavno vrednostjo celote je lahko primerna podlaga za tako porazdelitev.

Najemi

G18. Po MRS 17 so najemi za vključitev v računovodske izkaze razvrščeni med poslovne najeme ali finančne najeme.[3] Ocenjevanja vrednosti so lahko potrebna že zato, da se določi, kako se najem razvršča, in če je razvrščen kot *finančni najem*, tudi zato, da se določi knjigovodska vrednost sredstva in obveznosti. Take vrste najemov so v MRS 17 opredeljene takole:

[3] IASB prav zdaj ponovno pregleduje računovodsko obravnavanje najemov in že med začetnimi predlogi so večje spremembe, vključno z odpravo sedanjega razlikovanja med poslovnimi in finančnimi najemi.

- finančni najem je najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezane z lastništvom sredstva; lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne;
- poslovni najem je najem, ki ni finančni najem.

G19. Za najeme premoženja (*nepremičnin*) veljajo posebna pravila. Razen pri *naložbenih nepremičninah*, je treba zemljišča in objekte kot elemente premoženjske pravice za razvrščanje med finančne najeme ali med poslovne najeme obravnavati ločeno. Določbe v zvezi z *naložbenimi nepremičninami* so opisane v G29. do G32. odstavku. MRS 17 se tudi ne uporablja za biološka sredstva, kot so opredeljena v MRS 41.

Razvrstitev najemov

G20. Preizkus razvrstitve se bolj naslanja na vsebino kot na obliko pogodbe. Pogodba med strankama za uporabo sredstva v zameno za plačilo se na primer ne sme opredeliti kot najem, toda če so izpolnjeni pogoji, določeni v MRS 17, potem bo treba tako pogodbo obravnavati kot najem.

G21. Kot okoliščine, ki bi posamično ali v kombinaciji lahko kazale na finančni najem, so v MRS 17 našteti tu navedeni primeri. Niso pa to popolni preizkusi, pač pa le ponazoritve:

(a) z najemom se prenese lastništvo sredstva na najemnika do konca trajanja najema;

(b) najemnik ima možnost kupiti sredstvo po ceni, ki je po pričakovanju toliko manjša od poštene vrednosti[4] na dan, ko je to možnost mogoče izrabiti, in je ob sklenitvi najema precej gotovo, da bo najemnik to možnost tudi izrabil;

(c) trajanje najema se ujema z večjim delom dobe gospodarne uporabe sredstva, čeprav njegovo lastništvo ni preneseno;

(d) na začetku najema je sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin enaka najmanj pošteni vrednosti najetega sredstva;

(e) najeta sredstva so tako posebne narave, da jih lahko brez večjih sprememb uporablja samo najemnik;

(f) če najemnik lahko odpove najem, najemodajalčeve izgube zaradi odpovedi bremenijo najemnika;

(g) dobički ali izgube zaradi spreminjanja poštene preostale vrednosti pripadajo najemniku;

[4] Glej G33

(h) najemnik lahko podaljša najem v naslednje obdobje za najemnino, ki je bistveno manjša od tržne.[5]

G22. MRS 17 poudarja, da so našteta sodila le zgledi in znaki in niso vedno odločilni. Če druge značilnosti jasno kažejo, da se pri najemu pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom, ne prenesejo, se najem označi kot poslovni najem. Na primer, če se lastništvo sredstva prenese ob izteku najema v zameno za spremenljivo plačilo, enako takratni pošteni vrednosti, ali če se najemnina redno pregleduje in prilagaja vsakokratnim tržnim cenam ali s sklicevanjem na stopnjo inflacije.

G23. Najem se razvrsti ob sklenitvi. Razvrstitev vključuje oceno stopnje prenosa gospodarske koristi z najemom. Pogosto bo ocena kakovosti pogojev najema hitro pokazala pravilno razvrstitev, ne da bi bilo sploh treba ocenjevati vrednost različnih najemnih pravic. Lahko pa so ocenjevanja vrednosti potrebna zato, da pomagajo ugotoviti koristi za najemodajalca in tudi za najemnika, na primer pri ocenitvi preostale vrednosti na koncu najema, da se ugotovi, ali gre za najem za pretežni del dobe gospodarne uporabe najetega sredstva.

Razvrstitev najemov nepremičnin

G24. Kadar gre za najem zemljišča in več objektov skupaj, MRS 17 zahteva, da se za namene razvrstitve ti dve sestavini najema obravnavata ločeno. Če se zdi, da bi bil del najema, ki ga je mogoče pripisati objektu, lahko finančni najem, bo treba razporediti začetno najemnino na podlagi sorazmernih poštenih vrednosti deleža v vsaki sestavini že na začetku najema.

G25. Pri večini najemov nepremičnin se pravica do zemljišča in objekta na koncu najema vrne najemodajalcu. Pogoste so tudi določbe, da se najemnina redno pregleduje, tako da se v njej odrazijo spremembe v vrednosti premoženja, pogosta pa je tudi obveza najemnika, da mora objekte vrniti najemodajalcu popravljene in v dobrem stanju. To so običajno znaki, da najemodajalec ni prenesel vseh tveganj in koristi lastništva objekta ali zemljišča na najemnika, ko mu je odobril najem. Zato se mnogi najemi zemljišč in objektov lahko hitro opredelijo kot poslovni najemi.

G26. Do finančnih najemov zemljišča in objektov bi na splošno prišlo, kadar je najem očitno izveden kot način financiranja morebitnega nakupa nepremičnine s strani najemnika, npr. s pomočjo opcije za pridobitev najemnikove premoženjske pravice za nominalni znesek po določenem plačilu najemnin. Včasih utegnejo najemi, ki niso jasno strukturirani kot dogovori o financiranju, izpolnjevati nekatera sodila finančnega najema, npr. kadar plačila najemnin ne kažejo vrednosti osnovnega premoženja. V takih primerih bo morda potrebna podrobnejša analiza vrednosti tveganj in koristi, ki jih je najemodajalec prenesel na najemnika, da bi se lahko določila pravilna razvrstitev.

[5] © Fundacija MSRP.

G27. Kadar je predmet najema gradbena parcela in je na njej postavljen objekt, je razdelitev najemnine na vsako od teh sestavin naloga, ki jo je mogoče zanesljivo opraviti, če v kraju obstaja dejaven trg za zemljišča za podobne razvojne projekte. V drugih okoliščinah pa, kadar gre na primer za najem dela večstanovanjskega objekta brez določljivega zemljišča, ki bi ga bilo mogoče pripisati najemu posameznega dela, zanesljiva razporeditev morda sploh ni možna. MRS 17 določa, da je treba, kadar zanesljiva razporeditev ni mogoča, celoten najem obravnavati kot finančni najem, razen če je popolnoma jasno, da gre pri obeh sestavinah za poslovni najem. Če bi bilo že od vsega začetka jasno, da sta obe sestavini predmet poslovnega najema, razporejanje sploh ne bi bilo potrebno.

G28. V praksi bodo najemi dela večstanovanjskega objekta običajno le poslovni najemi, celotno nepremičnino pa bo najemodajalec razvrstil med *naložbene nepremičnine*. V takih primerih razporeditev sploh ne bo potrebna. Kadar pa gre pri objektu očitno za finančni najem, bo verjetno lahko opredeliti tudi zemljišče. Sorazmerno redko se bo zgodilo, da bo objekt izpolnjeval sodila za razvrstitev med finančne najeme, za zemljišče pa vrsta najema ne bo jasno določljiva. Vsekakor pa velja, da če bi prišlo do takega primera, ne bi smeli poskušati doseči razporeditve med zemljiščem in objektom na podlagi nezanesljivih sodil. V takšnih okoliščinah je treba celotno najeto nepremičnino obračunati kot finančni najem.

Naložbene nepremičnine v najemu

G29. Po MRS 17 ni potrebna razporeditev med zemljiščem in objekti *naložbene nepremičnine*, ki je v najemu in obračunana po modelu poštene vrednosti.

G30. *Naložbeno nepremičnino* naložbenik pogosto oddaja v najem; tak je na primer dolgoročni najem zemljišča, ki ga je opremil in pozidal z objekti , ki jih potem oddaja v najem kot naložbo. Ker se zemljišče običajno ne amortizira, bi bilo prav najem zemljišča razporediti kot poslovni najem in ga zato ne bi vključili v izkaz finančnega položaja. Vendar pa glede na spoznanje, da so mnoge pomembne naložbene nepremičnine v posesti na tej podlagi, MRS 40 določa, da je ob začetnem pripoznanju treba *naložbeno nepremičnino* v najemu obračunati, kot da bi šlo za *finančni najem* po MRS 17.

G31. Čeprav predhodne določbe pomenijo, da se vprašanja razvrstitve in razporeditve na splošno ne pojavljajo v zvezi z *naložbenimi nepremičninami*, morebitna anomalija ostaja. Vrednost naložbenikovega deleža v *naložbeni nepremičnini* v najemu kaže razliko med plačili po nadrejenem najemu in prejemki ali morebitnimi prejemki po podnajemu ali najemih (glej MSOV 230 *Pravice na nepremičninah)*. Toda MRS 17 določa, da obveznosti za sredstva v najemu ni primerno prikazati v računovodskih izkazih kot odbitek od sredstev v najemu.

G32. Za izpolnjevanje te zahteve MRS 40 določa, da je, kadar se ocenjuje vrednost *naložbene nepremičnine* v najemu brez vseh plačil, ki se morajo po pričakovanju izvršiti, treba

ponovno prišteti vse pripoznane obveznosti iz najema, da se dobi knjigovodska vrednost. Pripomniti pa je treba, da je to samo računovodska prilagoditev in se ne bi smela niti odraziti niti predvideti pri ocenjevanju vrednosti deleža/pravic naložbenika (najemodajalca).

Ocenjevanje vrednosti sredstev ali obveznosti najema

G33. Kadar je najem prepoznan kot finančni najem, morajo najemniki obračunati sredstvo in obveznost na podlagi poštene vrednosti najetega sredstva ali na podlagi sedanje vrednosti najmanjše vsote najemnin, kar od tega je manjše in kar se določi ob samem začetku najema. MSRP 13 *Merjenje poštene vrednosti* ne velja za najeme.

G34. V kontekstu MRS 17 se vrednost sredstva obravnava ločeno od katere koli obveznosti, ustvarjene z najemom. Pri obračunavanju najemnikove pravice v finančnem najemu je zato treba izmeriti sredstvo z ocenitvijo vrednosti koristi, ki bi jo tržni udeleženec pridobil iz pravice do uporabe sredstva v času trajanja najema. Pri obravnavanju najemov nepremičnin, ki niso *naložbene nepremičnine*, je pomembno opozoriti, da to ni isto kot vrednost najemnikove pravice, ustvarjene z najemom (glej MSOV 230 *Pravice na nepremičninah*), ker je ta pravica odraz obveznosti iz najema kot tudi vrednosti sredstva.

G35. Najmanjša vsota najemnin je opredeljena v MRS 17. Povzeto na kratko so to plačila najemnin, ki jih mora najemnik izvršiti med trajanjem najema, izključene pa so vse pogojne najemnine, davki in zneski, ki jih plača najemodajalcu za storitve. Najmanjša vsota najemnin so med drugim tudi vsi preostali zneski, za katere jamči najemnik najemodajalcu. Ker so pogojne najemnine izključene iz izračuna najmanjše vsote najemnin in morajo biti plačila jasna že od samega začetka najema, ocenjevanja vrednosti običajno ne bodo potrebna.

G36. MRS 17 določa, da se sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin izračuna z uporabo diskontne mere, ki je enaka »obrestni meri, sprejeti pri najemu«, ali če te v praksi ni mogoče določiti, najemnikovi »predpostavljeni obrestni meri za sposojanje«. Za izračun obrestne mere, sprejete pri najemu, mora biti znana poštena vrednost neobremenjenega najetega sredstva na dan začetka najema in njegova preostala vrednost na koncu najema.

G37. Zahteve iz MRS 16 glede amortizacije veljajo tudi za najeta sredstva in zato bodo verjetno pomembni tudi odstavki G8 do G17.

Razporeditev nabavne vrednosti

G38. Po poslovni združitvi, tj. po prevzemu obvladujočega deleža v enem ali več drugih podjetjih, MSRP 3 zahteva, da prevzemnik obračuna posel tako, da ločeno pripozna določljiva pridobljena sredstva in prevzete obveznosti prevzetega podjetja po pošteni vrednosti. Po MSRP 3 je dobro ime razlika med plačano prevzemno cen ob prenosu podjetja in pošteno vrednostjo čistih pridobljenih določljivih sredstev prevzetega podjetja.

G39. Opredmetena sredstva podjetja so na splošno takoj določljiva in jih je mogoče ločeno ovrednotiti. Identifikacija in ocenjevanje vrednosti ločeno določljivih *neopredmetenih sredstev* je lahko večji izziv, vendar komentar k MSOV 210 *Neopredmetena sredstva* vključuje ustrezno navodilo.

G40. MSRP 3 vsebuje izjeme k navedenemu glede pripoznavanja in/ali merjenja nekaterih razpoznavnih sredstev in obveznosti. Posebne zahteve veljajo za pogojne obveznosti, davke iz dobička, povračila zaposlenim, sredstva za nadomestila (za škode), ponovno pridobljene pravice, izplačila nagrad na podlagi delnic in sredstva za prodajo.

Preizkus oslabitve

G41. Oslabitev nastopi, kadar knjigovodska vrednosti sredstva preseže vrednost, ki jo je mogoče nadomestiti z nadaljnjo uporabo in/ali prodajo sredstva. Po MRS 36 *Oslabitev sredstev* mora podjetje na datum vsakega izkaza finančnega položaja pregledati določene vrste sredstev, da ugotovi, ali obstaja kakršen koli znak, da utegne biti sredstvo oslabljeno. Oslabitev bi se utegnila nakazati z zmanjšanjem vrednosti sredstva zaradi sprememb na trgu ali v tehnologiji, zastarelosti sredstva, slabše zmogljivosti sredstva v primerjavi s pričakovanim donosom ali zaradi nameravane opustitve ali prestrukturiranja delovanja. Nekatera sredstva (dobro ime in neopredmetena sredstva z nedoločeno dobo koristnosti ali sredstva, ki še niso na razpolago za uporabo) naj bi se vsako leto preizkusila za oslabitev.

G42. Če se ugotovi, da je prišlo do oslabitve, je treba knjigovodsko vrednost sredstva ne glede na to, ali izhaja iz nabavne vrednosti ali iz prejšnjega ocenjevanja vrednosti, odpisati na »nadomestljivo vrednost«. Ta je večja izmed »vrednosti sredstva pri uporabi« ali njegove »poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje«.

Preizkus oslabitve – nadomestljiva vrednost

G43. Nadomestljiva vrednost je večja izmed dveh postavk: vrednost pri uporabi in poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje. Ni treba vedno ugotoviti obeh teh zneskov; če je ena ali druga vrednost višja od knjigovodske vrednosti sredstva, sredstvo ni oslabljeno in druge vrednosti sploh ni treba ugotavljati.

Preizkus oslabitve – vrednost pri uporabi

G44. Vrednost pri uporabi je v MRS 36 opredeljena kot sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov, ki bodo izhajali iz sredstva ali denar ustvarjajoče enote. Denar ustvarjajoča enota je najmanjša določljiva skupina sredstev, ki ustvarjajo finančne pritoke, večinoma neodvisne od finančnih pritokov iz drugih sredstev ali skupin sredstev.

G45. Vrednost pri uporabi je specifična za podjetje, ker je odraz denarnih tokov, ki jih podjetje pričakuje dobiti z nadaljnjo uporabo sredstva v njegovi pričakovani dobi koristnosti, vključno z vsemi prihodki od njegove končne odtujitve.

NAČINI UPORABE

G46. MRS 36 določa, da izračun vrednosti sredstva pri uporabi pokaže naslednje sestavine:

(a) oceno prihodnjih denarnih tokov, ki jih podjetje pričakuje iz tega sredstva,

(b) pričakovanja o možnih razlikah vrednosti ali časovnega okvira teh prihodnjih denarnih tokov,

(c) časovno vrednost denarja, ki jo predstavlja sedanja tržna obrestna mera brez tveganja,

(d) ceno za prevzem negotovosti, ki so del sredstva,

(e) druge dejavnike, kot na primer nelikvidnost, ki bi jih udeleženci na trgu upoštevali pri določanju cene prihodnjih denarnih tokov, ki jih podjetje pričakuje iz tega sredstva.[6]

G47. Pričakovane denarne tokove je treba preizkusiti s sodilom razumnosti, tako da so predpostavke, na katerih temeljijo projekcije podjetja, skladne s preteklimi dejanskimi izidi. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj, da to ustreza učinkom kasnejših poslovnih dogodkov ali okoliščin, ki niso obstajale ob času ustvarjanja teh dejanskih denarnih tokov. Denarni tokovi se ocenijo za sredstvo v njegovem sedanjem stanju, zato pričakovani denarni tokovi ne bi smeli odražati nobenega povečanja zaradi kakršne koli predelave ali obnovitve sredstva, za katero podjetje v tem času ni zavezano.

G48. Primerna diskontna mera je odraz donosa, ki bi ga tržni udeleženci zahtevali za naložbo, ki bi ustvarjala denarne tokove v zneskih, rokih in s tveganjem, ki so enakovredni tistim, ki jih podjetje pričakuje od sredstva.

G49. MRS 36 določa podrobne obravnave za ocenjevanje vrednosti pri uporabi.

Preizkus oslabitve – poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje

G50. Poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje sredstva ali denar ustvarjajoče enote, je znesek, ki ga je mogoče pridobiti s prodajo sredstva ali denar ustvarjajoče enote v premišljenem poslu med dobro obveščenima in voljnima strankama, zmanjšan za stroške odtujitve.[5] Kadar je podjetje, ki je lastnik sredstva, prisiljeno prodati na *datum ocenjevanja vrednosti* brez ustreznega časa za predstavitev na trgu, je to prisilna prodaja.

G51. Stroški prodaje so stroški, ki jih je mogoče neposredno pripisati poslu, npr. pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve, nenadomestljivi davki na prodajo in vsi stroški, ki nastanejo neposredno pri pripravi sredstva ali denar ustvarjajoče enote za prodajo. Izključeni pa so posledični stroški, npr. stroški za reorganizacijo podjetja po odtujitvi.

[6] © Fundacija MSRP

MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje

Dodatek – Opredmetena sredstva v javnem sektorju

Mednarodni računovodski standardi javnega sektorja

A1. Odbor za Mednarodne računovodske standarde javnega sektorja (OMRSJS) Mednarodne zveze računovodskih strokovnjakov razvija računovodske standarde za subjekte javnega sektorja z nazivom Mednarodni računovodski standardi javnega sektorja (MRSJS). Izvlečki iz MRSJS 17 in MRSJS 21 v A6., A8. in A10. odstavku so iz *Priročnika mednarodnih objav za računovodstvo v javnem sektorju za leto 2010* Odbora za MRSJS, ki jih je objavila Mednarodna zveza računovodskih strokovnjakov (IFAC) maja 2010 in so uporabljeni z dovoljenjem IFAC.

A2. MRSJS in njihova pojasnila se sčasoma spreminjajo. Zato se lahko zgodi, da bodo navedbe v tem gradivu postale zastarele. Zato se to gradivo ne sme uporabljati kot nadomestilo za sklicevanje na trenutno veljavne MRSJS, kot jih je objavil IFAC. Trenutno veljavne MRSJS lahko najdete na spletni strani www.ifac.org/PublicSector.

A3. MRSJS vsebujejo podobna načela kot MSRP, vendar vezana na okolje javnega sektorja. Med njimi je zahteva, da je treba nekatera sredstva in nekatere obveznosti meriti po pošteni vrednosti. Podobno kot pri MSRP Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (SMSOV) meni, da je poštena vrednost v tem kontekstu izpolnjena z uporabo *tržne vrednosti*, kot je opredeljena v Okviru MSOV. Številne vrste opredmetenih sredstev, ki jih imajo subjekti javnega sektorja, so specializirane za izvajanje določenih storitev in niso toliko sredstva za ustvarjanje denarnih tokov in redko, če sploh kdaj, se izmenjujejo v poslih na trgu. Ta dodatek obravnava posebne določbe v MRSJS, ki vplivajo na način uporabe poštene vrednosti za taka sredstva.

Vrste opredmetenih sredstev javnega sektorja

A4. Premoženje v javnem sektorju obsega sredstva konvencionalnega donosnega in nedonosnega premoženja ter tudi sredstva *specialnega premoženja*, vključno s sredstvi naravne in kulturne dediščine, infrastrukturnimi sredstvi, javnimi objekti, javnimi podjetji in rekreacijskimi sredstvi. Tako kot sredstva zasebnega sektorja tudi sredstva javnega sektorja razvrščamo v skupino poslovnih in neposlovnih sredstev. Neposlovna sredstva vključujejo naložbe in presežna sredstva. Te vrste sredstev se obračunavajo na različne načine.

A5. V javnem sektorju je veliko »sredstev naravne in kulturne dediščine«. Sredstvo naravne in kulturne dediščine je sredstvo, ki ima neki kulturni, okoljski ali zgodovinski pomen. Sredstva naravne in kulturne dediščine so med drugim lahko zgodovinski objekti in spomeniki, arheološka najdišča, zavarovana območja in naravni rezervati ter umetniška dela. Sredstva

naravne in kulturne dediščine pogosto označujejo naslednje značilnosti, čeprav te značilnosti ne veljajo nujno le za sredstva naravne in kulturne dediščine:

- njihova gospodarska korist v kulturnem, okoljskem, izobraževalnem ali zgodovinskem smislu se verjetno ne izraža popolnoma v finančni vrednosti, ki temelji izključno na tržni ceni;
- zakonske obveze lahko prepovedujejo ali resno omejujejo odtujitve s prodajo;
- pogosto so nenadomestljiva in njihova gospodarska korist se lahko čez čas poveča, čeprav se njihovo fizično stanje slabša;
- ocena njihove dobe koristnosti, ki je lahko v nekaterih primerih več sto let, je lahko težka.

Poslovna opredmetena sredstva

A6. Podobno, kot velja za MSRP, MRS 16, MRSJS 17 *Opredmetena sredstva* dovoljuje dva modela za pripoznavanje poslovnih sredstev v izkazu finančnega položaja: model nabavne vrednosti in model poštene vrednosti. Kadar se uporabi model poštene vrednosti, je zahtevano redno prevrednotovanje sredstva. Če se podjetje odloči za možnost prevrednotovanja na pošteno vrednost, so sredstva vključena v izkaz finančnega položaja po njihovi pošteni vrednosti. MRSJS 17 določa v 45. do 47. odstavku:

> »Poštena vrednost postavk nepremičnin se običajno določi na podlagi tržno zasnovanih dokazov s cenitvijo. Poštena vrednost postavk proizvajalne in druge opreme je običajno njihova tržna vrednost, določena s cenitvijo.«
>
> »Če ni na voljo nobenega dokaza za določitev tržne vrednosti nepremičnine na delujočem in likvidnem trgu, se poštena vrednost nepremičnine lahko določi glede na druge nepremičnine s podobnimi značilnostmi v podobnih okoliščinah in na podobni lokaciji.«
>
> »Če ni na voljo nobenega dokaza za pošteno vrednost zaradi specialne narave postavke proizvajalne in druge opreme, bo subjekt lahko ocenil pošteno vrednost z uporabo … zmanjšane nadomestitvene vrednosti, ali z oceno rekonstrukcijskih stroškov ali z oceno stroškov storitvenih enot …«

A7. Čeprav ni nobenega MRSJS, ki bi bil enakovreden MSRP 13 *Merjenje poštene vrednosti*, je treba v skladu z ustaljeno usmeritvijo usklajenosti med MRSJS in MSRP pošteno vrednost oceniti na način, ki je skladen z MSRP.

NAČINI UPORABE

Odsotnost tržnih dokazov

A8. Za nekatera sredstva javnega sektorja utegne biti težko ugotoviti njihovo vrednost, ker za ta sredstva na trgu ni sklenjenih nobenih poslov. Nekateri subjekti javnega sektorja imajo lahko pomembno premoženje iz takih sredstev. MRSJS 17 navaja v 47. odstavku tole navodilo:

> »… poštena vrednost nezazidanega zemljišča, ki je že daljše obdobje v lasti države, v tem času pa je bilo malo poslov, se določi glede na tržno vrednost zemljišča s podobnimi značilnostmi in topografijo na podobni lokaciji, kjer tržni dokazi obstajajo. Pri specialnih objektih in drugih objektih se poštena vrednost določi z uporabo zmanjšane nadomestitvene vrednosti ali z oceno rekonstrukcijskih stroškov ali z oceno stroškov storitvenih enot (glej MRSJS 21). Pogosto se zmanjšana nadomestitvena vrednost sredstva lahko določi glede na nabavno ceno podobnega sredstva s podobnimi lastnostmi na delujočem in likvidnem trgu. V nekaterih primerih je reprodukcijska vrednost sredstva najboljši pokazatelj njegove nadomestitvene vrednosti. Na primer, v primeru uničenja (dotrajanosti, poškodbe, izgube) se bo objekt parlamenta rekonstruiral (ponovno obnovil) in ne nadomestil, zaradi njegovega pomena za skupnost.«

A9. Zaradi pomanjkanja dokazov o primerljivih tržnih poslih za mnoga sredstva javnega sektorja pogosto ni mogoče uporabiti *načina tržnih primerjav*. Zgornji odstavek dovoljuje uporabo drugih možnih metod ocenjevanja vrednosti za merjenje poštene vrednosti sredstva, od katerih vse sodijo v okvir nabavnovrednostnega načina, opisanega v Okviru MSOV. MRSJS 21, na katerega se gradivo sklicuje v nadaljevanju, vsebuje nekaj navodil za te metode.

Oslabitev

A10. MRSJS 21 *Oslabitev nedonosnih sredstev* vsebuje podobne določbe kot MRS 36 (glej MSOV 300). Preizkus glede na oslabitev za nedonosna sredstva, med katere spada tudi večina opredmetenih sredstev za zagotavljanje javnih storitev, zahteva, da se knjigovodska vrednost prilagodi na višjo od poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje ali vrednosti pri uporabi. MRSJS 21 v 14. odstavku določa, da je vrednost pri uporabi nedonosnega sredstva njegova sedanja vrednost preostale »uporabnosti« sredstva. Standard nato daje nadaljnje navodilo o metodah za ocenjevanje preostalih storitvenih zmožnosti:

(a) Način zmanjšane nadomestitvene vrednosti – 41. do 43. odstavek MRSJS 21:
»V skladu s tem načinom izvedbe se sedanja vrednost preostale storitvene zmožnosti sredstva določi kot amortizljiva nadomestljiva nabavna vrednost. Nadomestljiva nabavna vrednost sredstva je strošek nadomestitve kosmate storitvene zmožnosti sredstva. Ta nabavna vrednost se amortizira tako, da odraža stanje sredstva pri njegovi uporabi. Sredstvo se nadomesti bodisi tako, da se ponovno proizvede obstoječe sredstvo ali z nadomestitvijo kosmate storitvene zmožnosti. Amortizljiva nadomestljiva nabavna vrednost se meri kot strošek ponovne proizvodnje ali nadomestitve sredstva glede na to, katera je nižja, zmanjšana za nabrano amortizacijo, obračunano na osnovi

takšne nabavne vrednosti, kar naj bi odražalo že porabljene storitvene zmožnosti sredstva ali storitvene zmožnosti sredstva, ki so že porabljene ali izrabljene.

Nadomestljiva nabavna vrednost in strošek ponovne proizvodnje sredstva se določita na najboljši možni podlagi. Smisel tega je, da subjekt ne nadomesti ali ponovno proizvede sredstva s podobnim sredstvom, če je sredstvo, ki se bo nadomestilo ali ponovno proizvedlo, presežno ali ima prevelike zmogljivosti. Presežna sredstva vsebujejo značilnosti, ki so za blago in storitve, ki jih sredstvo zagotavlja, nepotrebne. Sredstva, ki imajo prevelike zmogljivosti, so sredstva, ki imajo večjo zmožnost, kot je potrebna za izpolnjevanje povpraševanja po blagu in storitvah, ki jih zagotavlja sredstvo. Določitev nadomestljive nabavne vrednosti ali stroškov ponovnega proizvajanja sredstva na najboljši možni osnovi odraža storitvene zmožnosti, ki naj bi jih imelo sredstvo.

V nekaterih primerih se nadomestna ali presežna zmožnost ohranja zaradi varnostnih ali drugih razlogov, in sicer zaradi potrebe po zagotavljanju ustrezne storitvene zmožnosti v določenih okoliščinah subjekta. Na primer, gasilski oddelek mora imeti nadomestne gasilne avtomobile, da bi lahko zagotovil storitve v nujnih primerih. Takšna presežna ali nadomestna zmožnost je del potrebnih storitvenih zmožnosti sredstva.«

(b) Način izvedbe spremembe nabavne vrednosti zaradi obnavljanja – 44. odstavek MRSJS 21:
»Sprememba nabavne vrednosti sredstev zaradi njihovega obnavljanja je strošek obnavljanja storitvenih zmožnosti sredstva na raven pred oslabitvijo. V skladu s tem načinom izvedbe se sedanja vrednost preostalih storitvenih zmožnosti sredstev določi tako, da se ocenjena obnovitev nabavne vrednosti sredstva odšteje od trenutnih stroškov nadomestitve preostalih storitvenih zmožnosti sredstva pred oslabitvijo. Kasnejša nabavna vrednost se običajno določi kot amortizljiv strošek obnavljanja ali amortizljiva nadomestljiva vrednost sredstva, glede na to, katera je nižja. 41. do 43. člen vsebuje dodatne usmeritve glede določanja nadomestljive vrednosti ali stroška obnavljanja sredstva.«

(c) Način izvedbe prevrednotenja storitvenih enot – 45. odstavek MRSJS 21:
»V skladu s tem načinom izvedbe se sedanja vrednost preostalih storitvenih zmožnosti sredstva določi tako, da se znižajo trenutni stroški preostalih storitvenih zmožnosti sredstva pred oslabitvijo, da bi se prilagodili znižanemu številu storitvenih enot, ki se pričakujejo od oslabljenega sredstva. Kot pri načinu izvedbe spremembe nabavne vrednosti zaradi obnavljanja nabavne vrednosti se trenutni stroški nadomestitve preostalih storitvenih zmožnosti sredstva pred oslabitvijo običajno določijo kot amortizljiv strošek obnavljanja ali amortizljiva nadomestljiva vrednost sredstva pred oslabitvijo, glede na to, katera je nižja.«

NAČINI UPORABE

A11. MRSJS 17 pripoznava, da imajo nekatera sredstva naravne in kulturne dediščine poleg svoje naravne in kulturne vrednosti uporabno vrednost, na primer zgodovinski objekt, ki se uporablja za pisarniške prostore. V teh primerih se pripoznavajo in merijo na enaki osnovi kot druga opredmetena osnovna sredstva. Za druga sredstva naravne in kulturne dediščine je njihova uporabna vrednost omejena na naravne in kulturne značilnosti, na primer, spomeniki in ruševine. Obstoj alternativne uporabne vrednosti lahko vpliva na izbiro podlage za merjenje.

MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje

Vsebina	Odstavki
Uvod	
STANDARD	1
Obseg dela	2–5
Izvajanje	6
Poročanje	7–8
Datum začetka veljavnosti	9
NAVODILO ZA UPORABO	
Premoženjska pravica	G1–G2
Spodbude	G3
Načini ocenjevanja vrednosti	G4
Vrste premoženja	G5
Naložbene nepremičnine	G6–G9
Lastniško zasedena nepremičnina	G10
Specialno premoženje	G11–G12
Premoženje, povezano s trgovanjem	G13
Nepremičnine za gradnjo	G14–G17
Hirajoča sredstva	G18

UVOD

Posojila bank in drugih finančnih institucij so pogosto zavarovana z zastavo *pravic na nepremičninah* posojilojemalca. Posojanje je lahko na podlagi hipoteke ali drugih oblik stalnih ali spremenljivih obremenitev. Skupno dejstvo je, da si posojilodajalec lahko poplača posojilo s prevzemom zastavljenega premoženja, če posojilojemalec ne izpolni svojih obveznosti. V zastavo so lahko ponujene različne vrste premoženja (nepremičnin).

NAČINI UPORABE

STANDARD

1. Načela, vsebovana v splošnih standardih in v MSOV 230 *Pravice na nepremičninah,* veljajo tudi za ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje, razen če so spremenjene s tem standardom. Ta standard vključuje samo morebitne spremembe, dodatne zahteve ali posebne primere uporabe splošnih standardov.

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (a) točke drugega odstavka MSOV 101, da je treba potrditi identiteto in status ocenjevalca, je treba v obseg dela dodatno vključiti razkritje kakršne koli pomembne povezanosti ocenjevalca s premoženjem, ki ga je treba ovrednotiti, s posojilojemalcem ali z bodočim posojilojemalcem. Pomembnost obstoječe ali pretekle povezanosti je stvar strokovne presoje ocenjevalca, vendar je glavno sodilo pri tem vprašanje, ali bi taka povezanost pri razumni osebi utegnila vzbuditi dvom v zmožnost ocenjevalca, da je nepristransko ocenil vrednost, če bi bila taka povezanost odkrita, potem ko je bilo ocenjevanje vrednosti že izvedeno.

3. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstev, ki jih je treba ovrednotiti, je treba jasno opredeliti *pravice na nepremičninah*, ki bodo uporabljene za zavarovanje posojil ali drugih dogovorov o financiranju, in to skupaj s stranko, ki trenutno razpolaga s temi pravicami.

4. *Podlaga vrednosti*, ki jo je treba natančno opredeliti v skladu s (e). točko drugega odstavka MSOV 101, bo običajno *tržna vrednost*. Nekateri posojilodajalci zahtevajo ocenjevanja vrednosti ob predpostavki prisilne prodaje ali postavljajo rok za hipotetično odtujitev premoženja. Ker je vpliv vsake omejitve časa trženja na ceno odvisen od okoliščin v času prodaje, brez poznavanja teh okoliščin ni realno (objektivno) predpostavljati cene, ki bi jo bilo mogoče doseči. Ocenjevanje vrednosti se lahko izvede tudi na podlagi opredeljenih *posebnih predpostavk*, zapisanih v obsegu dela. V takih primerih je mogoče dati izjavo, da navedena vrednost velja samo na *datum ocenjevanja vrednosti* in je morda ne bo mogoče doseči, če bo do neizpolnitve obveznosti prišlo pozneje, ko utegnejo biti tržne razmere in okoliščine prodaje drugačne.

5. Ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje so pogosto zahtevana ob *posebni predpostavki*, da je prišlo do spremembe v stanju nepremičnine. V skladu z zahtevo iz (i). točke drugega odstavka MSOV 101 je treba v obseg dela vključiti vse potrebne *posebne predpostavke*. Primeri *posebnih predpostavk*, ki se običajno pojavljajo pri ocenjevanju vrednosti za zavarovano posojanje, so med drugim:

   (a) da je bila predlagani objekt na *datum ocenjevanja vrednosti* dokončan,

   (b) da je bil predlagani najem nepremičnine na *datum ocenjevanja vrednosti* izveden,

(c) da je bila do *datuma ocenjevanja vrednosti* dosežena predvidena raven zasedenosti,

(d) da je prodajalec postavil rok za odtujitev, ki je bil za ustrezno trženje neprimeren.

Izvajanje (MSOV 102)

6. Za ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

7. Poleg zadev, ki jih zahteva MSOV 103 *Poročanje*, naj poročilo o ocenjevanju vrednosti za zavarovano posojanje vključuje primerno sklicevanje na zadeve, ki so navedene v obsegu dela v skladu z drugim do petim odstavkom tega standarda. Poročilo naj vključuje tudi komentar o dejavnikih, ki so pomembni za posojilodajalčevo oceno učinkovitosti zavarovanja za celo obdobje predlaganega posojila. Primeri takih dejavnikov so med drugim:

(a) sedanja dejavnost in trendi na zadevnem trgu;

(b) preteklo, sedanje in predvideno prihodnje povpraševanje po tovrstnih nepremičninah in lokacijah;

(c) morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe, ki na *datum ocenjevanja vrednosti* že obstajajo ali jih je mogoče predvideti;

(d) vpliv kakršnih koli na *datum ocenjevanja vrednosti* predvidljivih dogodkov na verjetno prihodnjo vrednost zavarovanja v obdobju trajanja posojila. Primer za to bi bil najemnik, ki izkoristi možnost prekinitve najema;

(e) kadar je ocenjena *tržna vrednost* ob upoštevanju *posebne predpostavke*, naj poročilo vključuje:

(i) razlago *posebne predpostavke,*

(ii) komentar o vsaki pomembni razliki med *tržno vrednostjo* in *tržno vrednostjo* ob upoštevanju *posebne predpostavke*,

(iii) pripombo, da taka vrednost na določen dan v prihodnosti morda ne bo iztržljiva, če dejansko stanje ne bo tako, kot je opisano v *posebni predpostavki*.

8. Kadar je predlagano posojilo namenjeno za nakup nepremičnine, bo prodajna cena običajno dogovorjena ali potrjena. Opraviti je treba poizvedbe, da se ta cena ugotovi, in se v poročilu sklicevati na izid teh poizvedb. Pri razliki med nedavno ali še ne dokončno dogovorjeno pogodbeno ceno in ocenjeno vrednostjo je treba v poročilu obrazložiti razloge za to razliko.

Datum začetka veljavnosti

9. Ta standard velja od 1. januarja 2012, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

NAČINI UPORABE

MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje

NAVODILO ZA UPORABO

Premoženjska pravica

G1. Obstoj ali ustanovitev drugih pravic bo vplival na vrednost pravice na nepremičnini, ki je ponujena kot zavarovanje. Zato je pomembno, da so ugotovljene vse pravice do nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, in to skupaj s strankami, ki te pravice imajo. Kadar podrobne informacije o lastništvu niso bile predložene ali niso dosegljive, je treba jasno navesti sprejete predpostavke glede *pravic na nepremičninah*. Priporočamo tudi dobro prakso, da se te zadeve preverijo in potrdijo pred dokončnim dogovorom o posojilu.

G2. Treba je paziti, kadar ima premoženje, ponujeno za zavarovanje, v najemu stranka, ki je v sorodu ali povezana s posojilojemalcem. Če prinaša najem ugodnejši tok donosa, kot bi ga bilo mogoče doseči na trgu, utegne biti primerno, da se pri ocenjevanju vrednosti premoženja kot sredstva zavarovanja obstoj najema ne upošteva.

Spodbude

G3. Za prodajalca nepremičnine, zlasti če je to gradbeni investitor ali posrednik, ni neobičajno, da kupcem ponudi spodbude. Primeri takih spodbud so med drugim zajamčeni prihodki od najemnin, prispevki h kupčevim stroškom izpraznitve ali opremljanja nepremičnine ali dobava notranje ali druge opreme. V *tržni vrednosti* niso upoštevana nobena povečanja cene zaradi posebnih obravnav ali ugodnosti. Če te obstajajo, je primerno dodati komentar o učinku, ki ga imajo kakršne koli ponujene spodbude na dejansko dosežene prodajne cene, ker spodbude verjetno ne bodo na voljo posojilodajalcu, če se bo moral zateči k unovčenju zavarovanja.

Načini ocenjevanja vrednosti

G4. 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 mogoče uporabiti vse tri načine, opredeljene v Okviru MSOV, 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 zasnovan način*. Zato se nabavnovrednostni način le redko uporablja pri ocenjevanju vrednosti za ta namen, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna.

NAČINI UPORABE

Vrste premoženja

G5. Različne vrste premoženja imajo kot sredstvo zavarovanja različne značilnosti. Pomembno je, da ocenjevalec vrednosti ustreznih pravic na nepremičninah te značilnosti obravnava, da lahko posojilodajalcu zagotovi ustrezne informacije o primernosti premoženja kot zavarovanja in pomaga posojilodajalcu prepoznati vse dejavnike tveganja, povezane s tem premoženjem med trajanjem posojila.

Naložbene nepremičnine

G6. *Naložbene nepremičnine* se običajno vrednotijo za namene posojanja na podlagi "sredstva za sredstvo", čeprav nekateri posojilodajalci utegnejo posojati tudi na vrednost določenega portfelja. V takih primerih je treba razlikovati med vrednostjo posamezne *naložbene nepremičnine* ob predpostavki, da se prodaja posamično, in njeno vrednostjo kot delom portfelja.

G7. Treba je upoštevati pričakovano povpraševanje po nepremičninah in njihovo prodajljivost v času trajanja posojila in vnesti v poročilo primeren nasvet glede trenutnih tržnih razmer. Tak nasvet naj ne vključuje napovedi prihodnjih dogodkov ali vrednosti, pač pa naj prikaže sedanja tržna pričakovanja prihodnje donosnosti naložbe na podlagi sedanjih trendov. Če take informacije nakazujejo pomembno tveganje za prihodnja plačila najemnin, je treba upoštevati vpliv tega tveganje na ocenjevanje vrednosti in to komentirati v poročilu.

G8. Svetovanje o zmožnosti najemnika, da bo izpolnjeval prihodnje obveznosti plačevanja najemnine in druge obveznosti iz najema običajno ne sodi v obseg naloge ocenjevanja vrednosti, razen prikaza razpoložljivih informacij o najemniku, ki so javno dostopne vsem tržnim udeležencem.

G9. Če je donos iz premoženja bistveno odvisen od najemnika ali najemnikov iz enega samega sektorja ali panoge ali nekega drugega dejavnika, ki bi lahko povzročil nestabilnost prihodnjih donosov, je treba v procesu ocenjevanja vrednosti ta vpliv upoštevati. V nekaterih primerih utegne biti primernejša ocena vrednosti premoženja na podlagi druge možne rabe ob predpostavki, da nepremičnina ni zasedena.

Lastniško zasedena nepremičnina

G10. Lastniško zasedena nepremičnina, ki se vrednoti za namene posojanja, bo običajno ovrednotena na predpostavki, da se premoženje prenaša neobremenjeno, kar pomeni, da je kupec upravičen do popolnega zakonitega posedovanja nepremičnine in razpolaganja z njo. To pa ne pomeni, da gre za neupoštevanje obstoječega lastnika kot udeleženca na trgu, vendar zahteva izključitev kakršnih koli posebnih prednosti, značilnih za tega lastnika, ki bi lahko vplivale na ocenjevanje vrednosti.

NAČINI UPORABE

Specialno premoženje

G11. *Specialno premoženje* utegne imeti pomembno vrednost le kot del podjetja, v katerem je. Pri ocenjevanju vrednosti za zavarovano posojanje se bo vrednost takšnih vrst premoženja, če ni drugačnih navodil, ocenjevala ob *posebni predpostavki*, da je podjetje prenehalo poslovati in bo zato osnovno premoženje za zavarovanje izkazovalo vrednost za neko drugo možno uporabo. Pri ocenjevanju vrednosti bo zato treba upoštevati stroške in tveganja, povezana z vzpostavitvijo take druge rabe.

G12. Ocenjevanje vrednosti *specialnega premoženja* se lahko zahteva tudi, kadar je to premoženje del delujočega podjetja. V takih okoliščinah je vrednost odvisna od nadaljnje dobičkonosnosti podjetja. V takih okoliščinah je treba razlikovati med vrednostjo premoženja kot dela podjetja in vrednostjo premoženja, če bi podjetje prostore izpraznilo ali zaprlo.

Posest, povezana s trgovanjem

G13. Vrednost *posesti, povezane s trgovanjem*, je običajno odraz njene možnosti ustvarjanja donosa, ker so objekti primerni samo za posebno vrsto poslovne dejavnosti. Posebna narava take posesti (nepremičnine) pomeni, da utegne biti 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. Kadar se posojilodajalec zanaša na osnovno vrednost pravic na nepremičninah kot zavarovanja, mora ocenjevalec vrednosti za zavarovanje posojila opozoriti na vpliv prenehanja delovanja obstoječega podjetja, ki prostore zaseda, na vrednost pravic na nepremičninah. V nekaterih primerih lahko vrednost za morebitno drugo možno rabo predstavlja *tržno vrednost*.

Nepremičnine za gradnjo

G14. Objekti v gradnji, ki čakajo na nadaljnji razvoj, ali gradbena zemljišča, namenjena za gradnjo objektov, se vrednotijo z upoštevanjem obstoječih in predvidenih upravičenj in dovoljenj za gradnjo. Vse predpostavke, ki se nanašajo na namembnost zemljišč v skladu s prostorsko zakonodajo in druge pomembne dejavnike, morajo biti razumne in odražati predpostavke, ki bi jih upoštevali tržni udeleženci.

G15. Način ocenjevanja vrednosti nepremičnin za gradnjo bo odvisen od stanja nepremičnine za gradnjo na *datum ocenjevanja vrednosti* in lahko upošteva obseg vnaprej prodane ali vnaprej oddane nepremičnine. Dodatne obravnave lahko med drugim vključujejo tudi naslednje:

(a) ocenitev časa gradnje po datumu ocenjevanja vrednosti in potreben prikaz faz izgradnje investicijskega projekta;

(b) določitev učinka dodatnih gradbenih del na stroške in prihodke z uporabo diskontirane sedanje vrednosti, kjer je to primerno;

(c) ugotavljanje pričakovanih trendov trga v času izgradnje;

(d) prepoznavanje tveganj, povezanih z gradnjo;

(e) upoštevanje vpliva kakršnih koli posebnih razmerij med strankami, ki so vključene v gradnjo.

G16. Če bo dokončano gradnjo sestavljalo več posameznih enot, naj sprejeta metoda ocenjevanja vrednosti odraža tako predvideni časovni okvir dokončanja gradnje vsake enote kot tudi realno oceno mere, po kateri se bodo posamezne enote prodajale. Pri poročanju je treba jasno razlikovati med vrednostjo dokončanega gradbenega projekta za posameznega kupca, ki bi prevzel strošek in tveganje nadaljnje prodaje posameznih enot v zameno za določen pribitek dobička, in vsoto posameznih pričakovanih cen za vsako posamezno enoto.

G17. Za nadaljnja navodila o vrednosti nepremičnine za gradnjo v primerih, ko se bo gradnja šele začela ali kadar je gradnja že v teku, glejte komentar k MSOV 233 *Naložbene nepremičnine v gradnji.*

Hirajoča sredstva

G18. Posebna obravnava je potrebna pri ocenjevanju vrednosti hirajočega sredstva za zavarovano posojanje, 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.