

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Osma izdaja

2007



International Valuation Standards Committee

International Valuation Standards Committee
12 Great George Street
London
United Kingdom SW1P 3AD

Telefon: 44 1442 879306
Telefaks: 44 1442 879306
Internet: <http://www.ivsc.org>

Copyright ©2007 International Valuation Standards Committee

Vse pravice pridržane.

Brez vnaprejšnje pisne privolitve Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, 12 Great George Street, London SW1P 3AD, United Kingdom, internet: <http://www.ivsc.org>, ni dovoljeno v nobeni obliki oziroma na noben način - ne elektronsko ne mehanično, s fotokopiranjem, snemanjem ali drugače - ponatisniti, shraniti in ponovno uporabiti ali prenašati nobenega dela te izdaje.

ISBN: 978-0-922154-94-4

Finančni prispevki

OMSOV potrjuje finančne prispevke za izdelavo osme izdaje Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki jih je prejel od naslednjih organizacij:

- American Appraisal Associates
- American Society of Appraisers
- Appraisal Institute of Canada
- Appraisal Institute, US
- Atisreal Ltd.
- Canadian Institute of Chartered Business Valuers
- China Appraisal Society
- Cushman & Wakefield Healey & Baker
- Drivers Jonas
- DTZ Debenham Tie Leung Ltd.
- Gerald Eve
- GVA Grimley
- Jones Lang LaSalle
- JSC "International Valuation Center"
- Khong & Jaafar, Malaysia
- King Sturge-Knight Frank
- The National Association of Romanian Valuers
- RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors

Članstvo v OMSOV na dan 12. aprila 2007:

Polnopravne članice odbora

- Australian Property Institute
- Appraisal Institute - Canada
- China Appraisal Society
- Verband Deutscher Pfandbriefbanken - Germany
- Hong Kong Institute of Surveyors
- The Institution of Surveyors – Malaysia
- Raad voor Onroerende Zaken - The Netherlands
- New Zealand Property Institute
- The National Association of Romanian Valuers
- Russian Society of Appraisers
- Royal Institution of Chartered Surveyors – UK
- Appraisal Institute, US
- American Society of Appraisers

Izvoljene članice odbora

- Korea Appraisal Board
- The Institution of Surveyors – Malawi
- Asociación Profesional de Sociedades de Valoración - Spain

Predstavnica držav v razvoju v odboru

- Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers

Članice

- Instituto Argentino de Tasaciones
- Austrian Institute of Property Valuation and Valuation Standards
- Instituto Brasileiro Avaliacoes
- Canadian Institute of Chartered Business Valuers
- Registro Nacional de Avaluadores – Columbia
- The Czech Chamber of Appraisers
- The Egyptian Association of Real Estate Appraisers
- Bundesverband o.b.u.v.sowie qualifizierter Sachverstaendiger e V. – Germany
- Body of Sworn-In Valuers of Greece
- The Practising Valuers Association of India
- Institution of Surveyors of Kenya
- Latvian Association of Appraisers
- Lithuanian Association of Property Valuers
- Lithuanian Association of Property and Business Valuation Enterprises
- National Association of Mexican Valuation Institutes
- Norges TakseringsForbund
- The Polish Federation of Valuers' Associations
- Russian Board of Appraisers
- Self-Regulated Inter-Regional Association of Appraisers - Russia
- Singapore Institute of Surveyors and Valuers

- Indonesian Society of Appraisers
- The Society of Chartered Surveyors in the Republic of Ireland
- The Irish Auctioneers and Valuers Institute
- Appraisal Academy of Real Estate Research – Israel (R.A)
- Consiglio Nazionale Geometri – Italy
- Japanese Association of Real Estate Appraisal
- Chamber of Professional Appraisers of Kazakhstan
- The Association of Appraisers of Kazakhstan

- Slovenski inštitut za revizijo
- South African Institute of Valuers
- Samfundet för Fastighetsvardering – Sweden
- Tanzanian Institution of Valuers and Estate Agents
- Thai Valuers Association
- Appraisers' Association – Turkey
- Sociedad de Ingenieria de Tasaciones de Venezuela

Nečlanice opazovalke v OMSOV

- The Albanian Society of Real Property Valuers
- Barbados Association of Professional Valuers
- Finnish Association for Real Estate Valuation
- Georgian Federation of Professional Assets Valuers

- Expertise Institute for Valuation of Assets of Georgia
- Macedonian Appraisal Society
- Slovak Association of Economic Appraisers
- Ukrainian Society of Appraisers

Nečlanice dopisnice v OMSOV

- Palestinian Auditors and Accountants Association

- Price Control Department, Ministry of Finance, Vietnam

INTERNATIONAL BUREAU
12 Great George Street
London SW1P 3 AD
United Kingdom
Tel./Faks +44 1442 879306
Email: ivsc@ivsc.org
http://www.ivsc.org

31. julij 2007

Veseli me, da vam lahko predstavim osmo izdajo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV). Odbor za oblikovanje standardov Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) skrbi za stalno popravljanje MSOV, da bi zagotovil, da bi se OMSOV odzival rastočim tržnim potrebam po skladnih globalnih standardih ocenjevanja vrednosti, spremembam sorodnih standardov, kot so Mednarodni standardi računovodskega poročanja in Mednarodni računovodski standardi javnega sektorja, ter priporočilom Baselske komisije za bančni nadzor. V novi izdaji je več pomembnih sprememb. Znatno sta popravljena MSOV 2 – *Podlage, ki niso tržna vrednost*, in MNUOV 2 – *Ocenjevanje vrednosti za namene zavarovanega posojanja*. Predstavljena sta nov način uporabe *Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje* in nova pojasnjevalna opomba *Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin*. Medtem ko se je besedilo ponekod spremenilo in je bila dodana nova vsebina, so splošne zasnove, opredelitve in načela, ki tvorijo osnovo standardov, ostali nespremenjeni. Namen MSOV je ostal enak: zagotoviti jasen sklop mednarodno priznanih in sprejetih standardov ocenjevanja vrednosti.

OMSOV je bil vedno aktiven in se je konec prejšnjega stoletja učinkovito odzval na nov krog sprememb računovodskega poročanja in na pot k razvoju globalnega finančnega jezika. Od leta 2000 je bil napredek OMSOV kar dramatičen.

Vendar pa čas in svet ne mirujeta. Sprememba je zakonitost življenja, in če bomo gledali le v preteklost in sedanjost, bomo zagotovo zamudili prihodnost. Tako se razvoj in evolucija OMSOV nadaljujeta. Kljub moči, ki jo Odbor izkazuje, spremenljivo okolje, v katerem deluje, pomeni, da je potrebna strukturna sprememba, ki bo omogočila OMSOV soočenje s prihodnjimi izzivi.

Prestrukturiranje OMSOV

Pred tremi leti je Upravni odbor spoznal, da se mora OMSOV prestrukturirati, da bi strokovno in finančno preživel. Januarja 2007 je OMSOV izdal predlog za prestrukturiranje Odbora in ga poslal široki javnosti s povabilom za pripombe. Pripombe so poslali institucije in združenja s področja ocenjevanja vrednosti, bivši predsednik OMSOV, svetovalne firme, visokošolske institucije, vladne ustanove ter nacionalni in regionalni oblikovalci standardov. Velika večina je predlog podprla.

Ponosen sem, da vam lahko sporočim, da je so člani OMSOV na posebnem srečanju 12. aprila 2007 soglasno glasovali za nadaljevanje prestrukturiranja Odbora. Po prestrukturiranju bodo ključne sestavine OMSOV sestavljali:

- nov Odbor za oblikovanje standardov (Standard Board), ki bo deloval kot neodvisen in avtonomen organ za sprejemanje odločitev;
- Pojasnjevalna komisija (Interpretation Committee);
- Odbor pooblaščenecv (Board of Trustees), odgovoren izključno za upravljanje in finančno zdravje organizacije;
- mesto, kjer bodo imeli možnost glasovanja vsi zainteresirani – medtem ko bo OMSOV ostal organizacija, ki temelji na članstvu, se bodo merila za članstvo razširila prek nacionalnih strokovnih institucij s področja ocenjevanja vrednosti. Podjetja s področja ocenjevanja vrednosti, uporabniki ocenjevanj vrednosti, visokošolske institucije in drugi bodo imeli priložnost za prisotnost in vključevanje v delo OMSOV;
- Strokovni odbor (Professional Board) za podporo standardom; in
- struktura, ki je podobna modelu Odbora za mednarodne računovodske standarde – to pomeni, da bo Odbor za oblikovanje standardov postal osrednji organ ali »srce in duša« organizacije in ne organ, ki predstavlja organizacijo institucij s področja ocenjevanja vrednosti.

Člani OMSOV bodo glasovali o novem statutu prestrukturirane organizacije na letni generalni skupščini, ki bo v Londonu konec leta 2007. Pred začetkom delovanja prestrukturiranega OMSOV bo v drugem četrtletju 2008 predvideno kratko prehodno obdobje. OMSOV ima zahteven in agresiven urnik, ker si ne more privoščiti, da bi

postal preobremenjen z dolgotrajnim spreminjanjem upravljanja, ki bi odvrnilo zmogljivosti od primarnega cilja – oblikovanja standardov. Prehod na novo strukturo bo neposreden in končan, kakor hitro bo praktično mogoče.

Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev

OMSOV trenutno izvaja dva zelo pomembna projekta. Večja svetovna uporaba poštene vrednosti je povečala pomen ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje. Mednarodni standardi računovodskega poročanja (MSRP) za poslovne združitve, neopredmetena sredstva, opcije zaposlencev in finančne instrumente poudarjajo potrebo po pogostejšem ocenjevanju vrednosti sredstev in obveznosti. Ker trend narašča, je pomen ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje na trgih kapitala sprožil povečano kontrolo regulatorjev in drugih strank. OMSOV je dobil spodbudo za razširitev Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, tako da pokrivajo vse vidike ocenjevanja vrednosti, vključno z ocenjevanjem vrednosti neopredmetenih sredstev, obveznosti in različnih lastniških in dolgovnih instrumentov. OMSOV je sestavil skupino vodilnih ekspertov, da bi pripravil pojasnilo za ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev za poročanje po Mednarodnih standardih računovodskega poročanja. Gradivo za razpravo in zbiranje pripomb bo izšlo v drugem četrtletju 2007.

Kritičen pregled MSOV

Sestava MSOV je dobro služila dokumentu standardov in je bila ključna za njihov napredek do sedanje ravni. Vendar je OMSOV spoznal, da je čas za premor in presojo tistih temeljev, ki jih OMSOV poskuša doseči, ter kako to najboljše izvesti, da ne bi bil oviran s potrebo po delovanju v okvirih, ki jih določa sestava sedanje knjige. Sestavljena je bila skupina iz članov s področja ocenjevanja vrednosti in računovodske stroke, da:

- se sporazumejo glede formata za idealen sklop mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti – kako naj bi bili ti standardi organizirani in kaj naj pokrivajo in vsebujejo;
- pregledajo trenutno izdajo MSOV glede na to idealno in razmislijo o prednostih, slabostih in opustitvah; in
- izdelajo »zemljevid« za nadaljnje širjenje MSOV.

Gradivo za razpravo z natančnimi zaključki skupine bo izdano za pripombe v drugem četrtletju 2007.

Dosežki OMSOV

OMSOV je opravil dolgo pot od ustanovitve pred 25 leti in bi moral biti ponosen na svoje številne uspehe vključno s sporazumno opredelitvijo tržne vrednosti, z razvojem Odbora v organ globalnega pomena in, kar je mogoče najpomembnejše, z zagotavljanjem znatnega zaupanja, dobrega imena in sodelovanja ključnih udeležencev. Uspeh OMSOV pri postavljanju mednarodnih standardov in njegov rastoč ugled pri svetovnih regulatorjih in mednarodnih agencijah vodi k večji prepoznavnosti stroke ocenjevanja vrednosti in k širšemu razumevanju pomena ocenjevanja vrednosti, kar pozitivno vpliva na vsakega ocenjevalca vrednosti. Vsi ti dosežki ne bi bili mogoči brez vztrajnega dela in prispevka članov OMSOV, ki so prostovoljno prispevali svoj čas in znanje, da so pripeljali OMSOV na sedanjo raven. Rad bi se zahvalil članom Upravnega odbora OMSOV, Odbora za oblikovanje standardov, ekspertnih skupin in tehničnim piscem, ki so povezano delovali pri uresničitvi te publikacije. Zahvaljujem se tudi našim sponzorjem, katerih radodarni finančni prispevki so podprli delo OMSOV.

Hvala za vašo nadaljnjo podporo in udeležbo.

Joseph J. Vella, MAI, CRE, FRICS
Predsednik Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti

Spremembe med sedmo (2005) in osmo izdajo (2007) MSOV

To poglavje je pregled glavnih sprememb, ki so uvedene v osmi izdaji Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti. Zaradi dinamične narave stroke ocenjevanja vrednosti imajo natisnjene različice standardov, bodisi v angleškem jeziku ali v prevodu, kratek rok uporabe. Bralcem svetujemo, da si ogledajo spletno stran OMSOV, na kateri bodo dobili sprotne informacije o projektih OMSOV in o navodilih za nakup najnovejše izdaje standardov. Glavne spremembe v osmi izdaji MSOV (2007) vključujejo naslednje: 1) obširno spremembo MSOV 2 – Podlage, ki niso tržna vrednost – in MNUOV 2 – Ocenjevanje vrednosti za namene zavarovanega posojanja; 2) uvedbo novih sestavin, ki je sledila razkritju na spletni strani OMSOV – le-te vključujejo način uporabe (MNUOV 3 – Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje); in pojasnjevalno opombo (PO 15 – Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin); in 3) dodatne posodobitve celotnega dokumenta, da bi zagotovili skladnost z novimi in popravljenimi sestavinami. Odebeljeno besedilo v 5. poglavju v PO, ki je bilo uvedeno v šesti izdaji, naj bi pomagalo bralcu usmeriti pozornost na ključna mesta, vendar imajo vse trditve v standardih, načinih uporabe in pojasnjevalnih opombah enako težo. OMSOV objavlja na svoji spletni strani Bele listine in Strokovne dokumente, ki dopolnjujejo standarde, vendar niso njihov sestavni del.

V **Uvodu** so bili odstavki v več poglavjih reorganizirani, druge informacije (Dosežki OMSOV, Upravni odbor in datumi sprejemanja sestavin MSOV) pa so bile posodobljene. Druga poglavja (Cilji in področje) so bila popravljena. Graf, ki prikazuje **Sestavo dokumenta standardov**, je bil razširjen, tako da vključuje nove sestavine, ki jih vsebuje osma izdaja; graf, ki prikazuje **Podlage, ki niso tržna vrednost**, je bil odstranjen. 4., 5., 7. in 9. odstavek pri organizaciji standardov so bili popravljene. Bela listina je bila izvzeta iz 8. izdaje in objavljena na spletni strani OMSOV. Stari 9. odstavek, ki je obravnaval Belo listino, je bil izbrisan.

Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti (GAVP)

4.6., 4.7., 4.11., 9.1. in 9.2.1.3. odstavek so bili predelani. 7.4., 7.6., 7.7., 7.8. in 9.4. odstavek v sedmi izdaji so bili izbrisani.

Kodeks vedenja

3.6. odstavek o *neodvisnem ocenjevalcu vrednosti* je bil popravljen.

Vrste premoženja

V prvem poglavju o *nepremičninskih pravicah* je v 2.6.1. odstavku izraz »sinergijska vrednost« nadomestil »vrednost povezav«; 2.7. odstavek in vse podsekcije so bili izbrisani (le-ti so obravnavali načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic).

V poglavju o *premičninah* je bilo v 3.2.2.1. odstavku izbrisan besedilo »ki se v nekaterih državah imenujejo naprave in stroji«; 3.3.1. odstavek pa je bil predelan, tako da izraža predelani MSOV 2 glede ocene, ali se premoženje obravnava kot delujoče podjetje ali podjetje, ki naj bi ga likvidirali ali pa naj bi se prodalo kot ostanek.

V poglavju o *podjetjih* je v 4.3.2. odstavku izraz »premoženje, povezano s trgovanjem« nadomestil »premoženje s posebnim trgovalnim namenom«; 4.8.1., 4.8.2. in 4.8.3. odstavek so bili izbrisani (le-ti so obravnavali načine ocenjevanja vrednosti podjetij).

V poglavju o *finančnih pravicah* se 5.1.4.2. odstavek sklicuje na novo Belo listino OMSOV o sekuritizaciji.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Uvod k Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti

3.4. odstavek (*podlage vrednosti*), 4.2. odstavek ter 4.2.1. in 4.2.2. pododstavek so bili predelani, da bi zagotovili skladnost s predelanim MSOV 2. Pododstavki 3.4. odstavka in stari 4.1.1. pododstavek so bili izbrisani. Izraz *netržna*

vrednost se ne uporablja več (naslovi 1.0. in 4.0. odstavka so bili spremenjeni). 3.0., 3.3., 4.0. in 4.1.3. odstavek so bili izboljšani.

MSOV 1

Razen brisanja besedila »kot dela delujočega podjetja« v 2.1. odstavku in sklicevanj na preimenovano poglavje (Zasnovе, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti) v 1.2., 4.1.1. in 6.1. poglavju ni bilo nobenih popravkov v MSOV 1.

MSOV 2

Standard je bil precej predelan. Ključne so predelave 1., 2., 4. in 6. poglavja ter reorganizacija 5. in 7. poglavja, da ne bi prišlo do ponavljanja. V 3. poglavju so bile predstavljene štiri nove opredelitve (*podlage vrednosti, poštena vrednost, posebni kupec in sinergijska vrednost*, ki je nadomestila *vrednost povezav*), dve opredelitvi sta bili skrajšani (*vrednost za naložbenika in posebna vrednost*) in sedem drugih opredelitev je bilo izbranih (*vrednost pri uporabi; vrednost delujočega podjetja; zavarovana vrednost; ocenjena, odmerjena ali obdavčljiva vrednost; vrednost ostanka; likvidacijska vrednost ali vrednost pri prisilni prodaji; in hipotekarna posojilna vrednost*). Predelan MSOV 2 razvršča podlage, ki niso tržna vrednost, v tri skupine. Le-te obsegajo za podjetje posebno vrednost, vrednost, posebno za stranke v menjavi sredstva, in vrednost v povezavi z opredelitvijo, ki jo določata zakon ali pogodba. Uporaba podlage se lahko potem razjasni z določanjem predpostavk o posebni situaciji podjetja, ki poseduje premoženje, npr. delujoče podjetje, podjetje, ki gre v likvidacijo, ali podjetje, katerih sredstva se prodajajo kot ostanki.

MSOV 3

Opredelitve so bile razvrščene po abecednem vrstnem redu. 3.5. odstavek, drugi odstavek o *izvidu ocenjevanja vrednosti in potrdilu o vrednosti* je bil izbrisan; sklicevanja na *kratek opis ocenjevanja vrednosti* v 3.4. odstavku in na *potrdilo o vrednosti* v 3.1. odstavku so bila izbrisana; 5.1.3.1. odstavek je bil popravljen; 5.1.10.1. odstavek, ki je opisoval posebne postavke, ki jih je treba potrditi v *izjavi o skladnosti*, je bil izločen, sklicevanje na to v 3.5. odstavku pa izbrisano.

Mednarodni načini uporabe ocenjevanja vrednosti

MNUOV 1

MNUOV 1 je doživel manjše spremembe. Opredelitve so bile razvrščene po abecednem vrstnem redu. Opredelitev *zmanjšane nadomestitvene vrednosti* v 3.1. odstavku sedaj ustreza popravljeni opredelitvi DRC v PO 8; sklicevanja v 5.5., 5.6.1 in 5.6.2. odstavku so bila popravljena; in »MSRP« je bil vstavljen pred MRS v 7.2 odstavku.

MNUOV 2

Način uporabe je bil znatno predelan. Med najpomembnejšimi popravki je bila predelava 1., 2., 4. in 6. poglavja in reorganizacija 5. in 7. poglavja, da ne bi prišlo do ponavljanja. V 3. poglavju so bile predstavljene štiri opredelitve (*hipoteka, specialno premoženje, premoženje, povezano s trgovanjem* [ki je nadomestilo izraz *premoženje s posebnim trgovalnim namenom*] in *hipotekarna posojilna vrednost*); Odstavki v 3. poglavju sedme izdaje, ki so obravnavali uporabo tržne vrednosti kot podlage za ocenjevanje vrednosti zavarovanih posojil, so bili izbrisani. V 5. poglavju je bilo predstavljeno novo besedilo o predpostavkah o predvidenih spremembah stanja premoženja (5.5) in v 6. poglavju o najemih med povezanimi osebami (6.7), o ocenjevanju vrednosti specialnega premoženja, ki je del delujočega podjetja (6.8), in o kazalnikih plačilne sposobnosti posojevalcev (6.14). V 6. poglavju je bil odstavek iz sedme izdaje o finančno podprtem donosu naložbenih nepremičnin izločen.

MNUOV 3 je novo besedilo. Po razkritju leta 2006 in posodobitvi navedkov MRSJS v začetku leta 2007 je bil način uporabe odobren za objavo.

Pojasnjevalne opombe

Deli besedila v 5. poglavju pojasnjevalnih opomb so napisani z odebeljenim tiskom (glej zgoraj).

PO 1 je doživela nadomestitev izraza *premoženje s posebnim trgovalnim namenom* z izrazom *premoženje, povezano s trgovanjem*, posodobljena pa so bila sklicevanja na novo imenovane zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti.

PO 2 je doživela minimalne popravke – opredelitve so bile razvrščene po abecednem vrstnem redu in za PO je bil pripravljen nov diagram »Hierarhija vrst premoženja«.

PO 3 je bila leta 2005 objavljena za obravnavo na spletni strani OMSOV. Po pregledu in popravkih je bila novembra 2005 odobrena njena objava na spletni strani OMSOV. Različica v 8. izdaji vključuje 4.3. odstavek o zahtevah MRSJS; opredelitve so prav tako razvrščene po abecednem vrstnem redu.

PO 4: opredelitve *vrednosti delujočega podjetja* v 3.12.1. in 3.12.2. odstavku so bile izbrisane; beseda »kapitala« je bila dodana za »vrednost« v opredelitvah *faktorja kapitalizacije* in *mere kapitalizacije* v 3.4. in 3.5. odstavku.

PO 5: v opredelitvi *notranje vrednosti* v 3.10. odstavku je bila izbrisano besedilo »v nekaterih državah«, nova opredelitev *naprav in opreme*, ki se pojavlja v PO 3, pa je nadomestila opredelitev iz 7. izdaje v 3.16. odstavku.

PO 6: opredelitev *vrednosti delujočega podjetja* v 3.20.1. in 3.20.2. odstavku je bila izbrisana; opredelitve v 3.4., 3.5., 3.6., 3.24., 3.25., 3.29. in 3.30. odstavku so bile razvrščene po abecednem vrstnem redu.

PO 7 ni bila popravljena.

PO 8: 1.2. in 2.2. odstavek sta bila izboljšana; opredelitve *zmanjšana nadomestitvena vrednost* v 3.1. odstavku, *moderno enakovredno sredstvo* v 3.3. odstavku, *optimizacija* v 3.4. odstavku in *storitvena zmožnost* v 3.6. odstavku so bile popravljene; dodana je bila nova opredelitev *naprav in opreme*, ki se pojavlja v PO 3, izbrisani pa sta bili opredelitvi *ustrezna dobičkonosnost* in *izguba zaradi oslabitve*; opredelitve so bile razvrščene po abecednem vrstnem redu; 4.2. odstavek je novo besedilo; stari 5.1. odstavek je bil izbrisan; 5.0. poglavje, razen 5.12. odstavka, je bilo predelano; prejšnja sklicevanja na *ekonomsko/zunanje zastaranje* se sedaj pojavljajo enostavno kot *zunanje zastaranje*; za PO je bil pripravljen dodatek, Test dobičkonosnosti ob poročanju po DRC.

PO 9: naslov PO je bil spremenjen v Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb. Opredelitve so bile razvrščene po abecednem vrstnem redu. 5.1., 5.1.1. in 5.1.3. odstavek so bili dopolnjeni z dodatnimi pojasnili. 3.1., 3.2., 3.6., 5.2.2.1., 5.2.6., 5.6., 5.7., 5.9.2.5. in 5.9.3.5. odstavek so bili izboljšani.

PO 10 in PO 11: opredelitve so bile razvrščene po abecednem vrstnem redu.

PO 12: izraz *premoženje, povezano s trgovanjem*, ki je bil na novo opredeljen, je zamenjal *premoženje s posebnim trgovalnim namenom*.

PO 13 ni bila popravljena.

PO 14: sklicevanje na PO 9 v 2.1. odstavku je bilo posodobljeno; izraz »in notranjega« (pred računovodskega) je bil izbrisan v 3.5. in 3.6. poglavju;

PO 15 je novo besedilo.

Pojmovnik izraža spremembe v opredelitvah v različnih sestavinah dokumenta in vključuje izraze, ki so bili uvedeni v novih načinih uporabe in novih ali popravljenih pojasnjevalnih opombah. Opredelitve MSRP/MRS so bile posodobljene, številne druge opredelitve pa izbrisane.

Vsebina

Uvod

Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti	2
Uvod	2
Članstvo in organizacija	2
Dosežki OMSOV	3
Sedež	3
Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti	5
Cilji in področje	5
Organiziranost Mednarodnih standardov	6
Oblika standardov, načinov uporabe in pojasnjevalnih opomb	9
Datumi sprejema dokumentov o standardih	13

Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti (GAVP)

Uvod	15
Zasnove o zemljiščih in premoženju	15
Zasnove o nepremičninah, premoženju in sredstvih	16
Cena, strošek, trg in vrednost	17
Tržna vrednost	18
Najgospodarnejša uporaba	19
Koristnost	20
Druge pomembne zasnove	21
Načini ocenjevanja vrednosti	22
Povzetek	23

Kodeks vedenja

Uvod	25
Področje	25
Opredelitve pojmov	25
Etika	26
Usposobljenost	28
Razkritje	29
Poročanje o vrednostih	29

Vrste premoženja

Uvod	32
Nepremičninske pravice	32
Premičnine	36
Podjetja	37
Finančne pravice	39

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Uvod k Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti	45
MSOV 1 – Tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja vrednosti	50
MSOV 2 – Podlage, ki niso tržne vrednosti	57
MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti	63

Mednarodni načini uporabe ocenjevanja vrednosti

MNUOV 1 – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje	70
Dodatek A – Nadaljnja pojasnila obračunavanja najemov	82
MNUOV 2 – Ocenjevanje vrednosti za namene zavarovanega posojanja	85
MNUOV 3 – Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje	

Pojasnjevalne opombe	
PO 1 – Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic	92
PO 2 – Ocenjevanje vrednosti najemnih pravic	105
PO 3 – Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme	109
PO 4 – Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev	113
PO 5 – Ocenjevanje vrednosti premičnin	122
PO 6 – Ocenjevanje vrednosti podjetij	130
PO 7 – Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti	145
PO 8 – Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje (DRC)	150
Dodatek A – Test dobičkonosnosti ob poročanju po DRC	
PO 9 – Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF) za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb	154
PO 10 – Ocenjevanje vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu	159
PO 11 – Pregledovanje ocenjevanj vrednosti	164
PO 12 – Ocenjevanje vrednosti premoženja, povezanega s trgovanjem	168
PO 13 – Množično ocenjevanje vrednosti za obdavčitev premoženja	171
PO 14 – Ocenjevanje vrednosti premoženja v ekstraktivnih panogah	176
PO 15 – Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin	
Pojmovnik	195
Seznam kratic	289

Uvod

Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti	2
Uvod	2
Članstvo in organizacija	2
Dosežki OMSOV	3
Sedež	3
Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti	5
Cilji in področje	5
Organiziranost Mednarodnih standardov	6
Oblika standardov, načinov uporabe in pojasnjevalnih opomb	9
Datumi sprejema dokumentov o standardih	13



International Valuation Standards Committee

Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti

Uvod

Hitre gospodarske spremembe v 70. letih so vedno bolj prispevale k spoznanju tržnih udeležencev o pomembnosti strokovnega ocenjevanja vrednosti premoženja. Zaradi vedno hitrejšega poteka dogajanja pri globalizaciji naložbenih trgov se je pojavila potreba po mednarodno sprejetih standardih poročanja o vrednosti premoženja. Postalo je očitno, da bi brez mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti lahko prišlo do potencialne zmede. Razlike v stališčih med nacionalnimi strokovnimi organi ocenjevanja vrednosti bi lahko vodile do nenamernih nesporazumov. Kot odgovor na takšno situacijo so člani strokovne komisije Kraljevega inštituta pooblaščenih ocenjevalcev (RICS) in predstavniki organizacij, ki se v ZDA ukvarjajo z ocenjevanjem vrednosti, začeli pogovore v poznih 70. letih. Rezultat dogovarjanja je bila ustanovitev Mednarodnega odbora za standarde ocenjevanja vrednosti sredstev (TIAVSC) v letu 1981. Leta 1994 se je Odbor se je preimenoval v Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV). Cilji OMSOV so dvojni:

- oblikovanje in izdajanje – v javnem interesu – standardov ocenjevanja vrednosti za ocenjevanje vrednosti premoženja in za pospeševanje njihovega sprejetja po svetu;
- uskladitev standardov med državami¹ sveta, identifikacija in razkrivanje razlik v stališčih in/ali načinih uporabe standardov, kot se pojavijo.

OMSOV že dolgo pripoznava raznolikost namenov, pri katerih je potrebno ocenjevanje vrednosti premoženja, vključno z uporabo v računovodskih izkazih, odločitvah o posojilih in hipotekah, zavarovanih s premoženjem, transakcijah, ki vključujejo prenos lastništva, ter pravnih sporih in davčnih poravnava. Poleg standardov je OMSOV začel izdajati načine uporabe, ki se nanašajo na ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje in za namene zavarovanega posojanja standardov ter pojasnjevalne opombe, ki se nanašajo specifična ocenjevanja vrednosti in na uporabo standardov v tipičnejših poslovnih in storitvenih situacijah. Še posebej pa je OMSOV skušal doseči, da bi bili Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) priznani v računovodstvu in v drugih standardih poročanja ter da bi ocenjevalci vrednosti spoznali, kaj se od njih pričakuje z vidika standardov drugih strok.

Leta 2003 je OMSOV postal registrirano združenje, ki vključuje strokovna združenja ocenjevanja vrednosti iz vsega sveta in jih zavezuje z ustanovno listino.

OMSOV se je lotil osmih predelav Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ki so bili objavljeni 1985, 1994/97, 2000, 2001, 2003, 2005 in 2007. Razvoj teh standardov potrjuje priznanje OMSOV, da je sprememba nujna in stalna celo, če je postopna in ne zlahka vidna. Stalen razvoj standardov izraža zavezanost OMSOV k zagotavljanju, da se osnovne opredelitve in napotki ocenjevanja vrednosti tekoče prilagajajo dinamičnemu svetu.

Članstvo in organizacija

Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti je dejansko postal mednarodni organ glede na članstvo in poslanstvo. Ustanovljen je bil iz članov dvajsetih nacionalnih združenj, do leta 2007 pa se je tako povečal, da vključuje združenja, ki imajo status članic ali opazovalk, in sicer iz 52 držav. Združenja – članice v teh državah se strinjajo s cilji Sveta za MSOV glede ocenjevanja vrednosti in morajo imeti zadostno število članov, ki lahko opravljajo ocenjevanja vrednosti, ki so v skladu s standardi. Združenja – članice podpirajo standarde in pojasnjevalne opombe, ki jih je izdal Svet za MSOV, in si prizadevajo zagotoviti priznanje standardov, kakor je primerno v določenih državah.

Združenja – članice morajo OMSOV razkrivati katerekoli pomembne razlike med domačimi in mednarodnimi standardi, tako da je o takih razlikah mogoče poročati mednarodni skupnosti. OMSOV priznava, da morajo ocenjevalci vrednosti delovati zakonito in v skladu z zakoni in predpisi držav, v katerih delujejo. Združenja – članice sodelujejo z nadzornimi organi in organi za pripravo predpisov, tako zakonitimi kot prostovoljnimi, in z drugimi strokovnimi društvi, da bi zagotovili skladnost ocenjevanja vrednosti s standardi in pojasnjevalnimi povečal

¹ V celotnem dokumentu beseda »država« izraža isti pomen, kot se uporablja v Združenih narodih, ki pripoznavajo in se sklicujejo na svoje članice kot države, in sicer politično organizirane skupnosti, ki imajo svoj vladni aparat in zavzemajo suvereno ozemlje.

opombami OMSOV. Imajo tudi pomembno izobraževalno in posvetovalno vlogo na področju standardov ocenjevanja vrednosti v njihovih državah.

Dosežki OMSOV

Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti je kot nevladna organizacija član Združenih narodov, ki je bil maja 1985 registriran pri Ekonomskem in socialnem svetu Združenih narodov. OMSOV sodeluje z državami članicami in vzdržuje zvezo z mednarodnimi agencijami, kot so Organizacija za ekonomsko sodelovanje in razvoj (OECD), Svetovna banka, Mednarodni denarni sklad (IMF), Svetovna trgovinska organizacija (WTO), Komisija Evropske unije in Banka za mednarodne poravnave (BIS) in Mednarodna organizacija komisij za vrednostne papirje (IOSCO). OMSOV prav tako vzdržuje tesne stike z Upravnim odborom za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) in z neodvisnima odboroma za oblikovanje standardov Mednarodnega združenja računovodskih strokovnjakov (IFAC) – Odborom za oblikovanje mednarodnih standardov javnega sektorja in Odborom za oblikovanje mednarodnih standardov revidiranja.

OMSOV računovodski stroki zagotavlja svetovanje, povezano z ocenjevanjem vrednosti, skrbi za usklajenost njenih standardov in delovnih programov s programi sorodnih strokovnih področij v javnem interesu ter sodeluje z mednarodnimi organi pri določanju in objavljanju novih standardov. Da bi zagotovili, da so mednarodni standardi, ki upravljajo stroko ocenjevanja vrednosti, skladni z zahtevami ocenjevalcev vrednosti glede na mednarodne standarde računovodskega poročanja, OMSOV letno pregleduje vsako novo izdajo Mednarodnih standardov računovodskega poročanja (MSRP), ki jih izdaja Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS), in Mednarodnih računovodskih standardov javnega sektorja (IPSAS), ki jih izdaja Odbor za oblikovanje mednarodnih standardov javnega sektorja. OMSOV se sklicuje na te računovodske standarde, kadar se nanašajo na delo ocenjevalcev vrednosti. OMSOV objavlja bele listine in strokovne listine na svoji spletni strani. V času te izdaje so bile razpoložljive naslednje listine: dve beli listini – *Ocenjevanje vrednosti na porajajočih se trgih* in *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki služijo kot jamstvo za sekuritizirane instrumente*; in strokovna listina – *Množično ocenjevanje vrednosti za obdavčitev premoženja*.

Sedež

Mednarodni sedež OMSOV je v Londonu.

12 Great George Street
London
United Kingdom SW1P 3AD
telefon: ++ 44 1442 879306
faks: ++ 44 1442 879306

Finančne zadeve in naročila ureja mednarodna finančna pisarna Odbora v Čikagu, IL, ZDA. Informacije o Odboru in o stalnem razvoju standardov dobite na spletni strani OMSOV: <http://www.ivsc.org/>.

Uradniki OMSOV, ki so imenovani predstavniki njihovih nacionalnih združenj, so izbrani z izvolitvijo izmed kolegov vseh nacionalnih predstavnikov. Vsaki dve leti je izvoljen nov predsednik. OMSOV vodi upravni odbor, ki poleg predsednika in dveh podpredsednikov vključuje polnopravne in izvoljene člane. Upravni odbor poverja odgovornost za pregledovanje trenutno veljavnih standardov in pojasnil ter po potrebi oblikovanje novih osnutkov, Odboru za oblikovanje standardov. Člani Odbora za oblikovanje standardov so izbrani iz širšega krožja in ne le združenj – članic OMSOV. Pri določanju članstva odbora za oblikovanje standardov skuša Upravni odbor OMSOV pridobiti skupino ljudi z najboljšo možno kombinacijo strokovnih veščin in preteklih izkušenj na ustreznih mednarodnih trgih kapitala in premoženja, ki lahko prispevajo k razvoju visokokakovostnih mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti. Statut OMSOV podrobno predpisuje določila o članstvu, upravljanju in poslovanju organizacije in ga je mogoče najti na spletni strani OMSOV.

Člani kolegija Upravnega odbora OMSOV na dan 1. januarja 2007, so:

Joseph Vella, predsednik
Elvin Fernandez, naslednji predsednik
Gheorghe Badescu, podpredsednik
Igor Artemenkov
Vern Blair
K K Chiu
Richard Chung
Robert Connolly
Brian Glanville
Aart Hordijk
Jang Dong Kyu
Gray A Nthinda
Liu Ping
Chris Thorne
Leandro S. Escobar-Torres
Raymong Trotz
Brad Wagar

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Cilji in področje

Trije glavni cilji so usmerjali in vodili razvoj Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV):

- pospeševati meddržavne transakcije in prispevati k razvoju mednarodnih trgov premoženja s spodbujanjem preglednosti pri računovodskem poročanju in zanesljivosti ocenitev vrednosti, ki so opravljena za zavarovanje posojil in hipotek, za transakcije, ki vključujejo prenose lastništva, in za poravnave v pravnih sporih ali v davčnih zadevah;
- predstavljati strokovno normo ali smerokaz za ocenjevalce vrednosti po svetu in s tem omogočati, da se lahko odzivajo na povpraševanje mednarodnega trga premoženja po zanesljivih ocenitvah vrednosti in izpolnjujejo zahteve računovodskega poročanja globalne poslovne skupnosti; in
- zagotavljati standarde ocenjevanja vrednosti in računovodskega poročanja, ki izpolnjujejo potrebe porajajočih se in novo industrializiranih držav.

Uporabniki ocenjevanj vrednosti v skladu z MSOV bi se morali zanesti na taka ocenjevanja vrednosti, ker naj bi jih opravili sposobni strokovnjaki, ki jih zavezujejo visoki standardi etičnega vedenja. Ker postaja obseg prakse ocenjevanja vrednosti širši, je postal pojem *ocenjevanja vrednosti premoženja* pomembnejši kot pa ožji pojem *ocenjevanja vrednosti sredstev*, ki se nanaša na ocenjevanja vrednosti, ki se opravljajo predvsem pri računovodskem poročanju. *Strokovni ocenjevalec vrednosti premoženja* je oseba, ki ima potrebno izobrazbo, sposobnosti in izkušnje za oceno vrednosti za različne namene, ki vključujejo prenose lastništva premoženja, premoženja kot poročstva za zavarovanje posojil in hipotek, premoženja, ki je predmet pravnega spora ali nerešene davčne poravnave, in premoženja, ki se obravnava kot stalno sredstvo v računovodskem poročanju. *Strokovni ocenjevalec vrednosti premoženja* ima lahko tudi specifično strokovno znanje za opravljanje ocenjevanja vrednosti drugih kategorij premoženja, in sicer premičnin, podjetij in finančnih pravic.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti predstavljajo sprejeto ali najboljšo prakso v stroki ocenjevanja vrednosti, poznano tudi kot splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti (GAVP). Ocenjevalec vrednosti lahko MSOV uporablja prostovoljno, obvezno na podlagi zakona ali predpisa ali na podlagi navodil strank, nameravanih uporabnikov in/ali nacionalnih združenj ali organizacij. Ker OMSOV nima moči uveljavitve, pričakuje od nacionalnih institucij ter finančnih strokovnjakov in oblasti, da bodo uveljavili standarde. Namen je, da se bodo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti in nacionalni standardi posameznih držav članic dopolnjevali in vzajemno podpirali. OMSOV se zavzema za to, da so razkrite razlike med stališči in/ali načini uporabe nacionalnih in Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti.

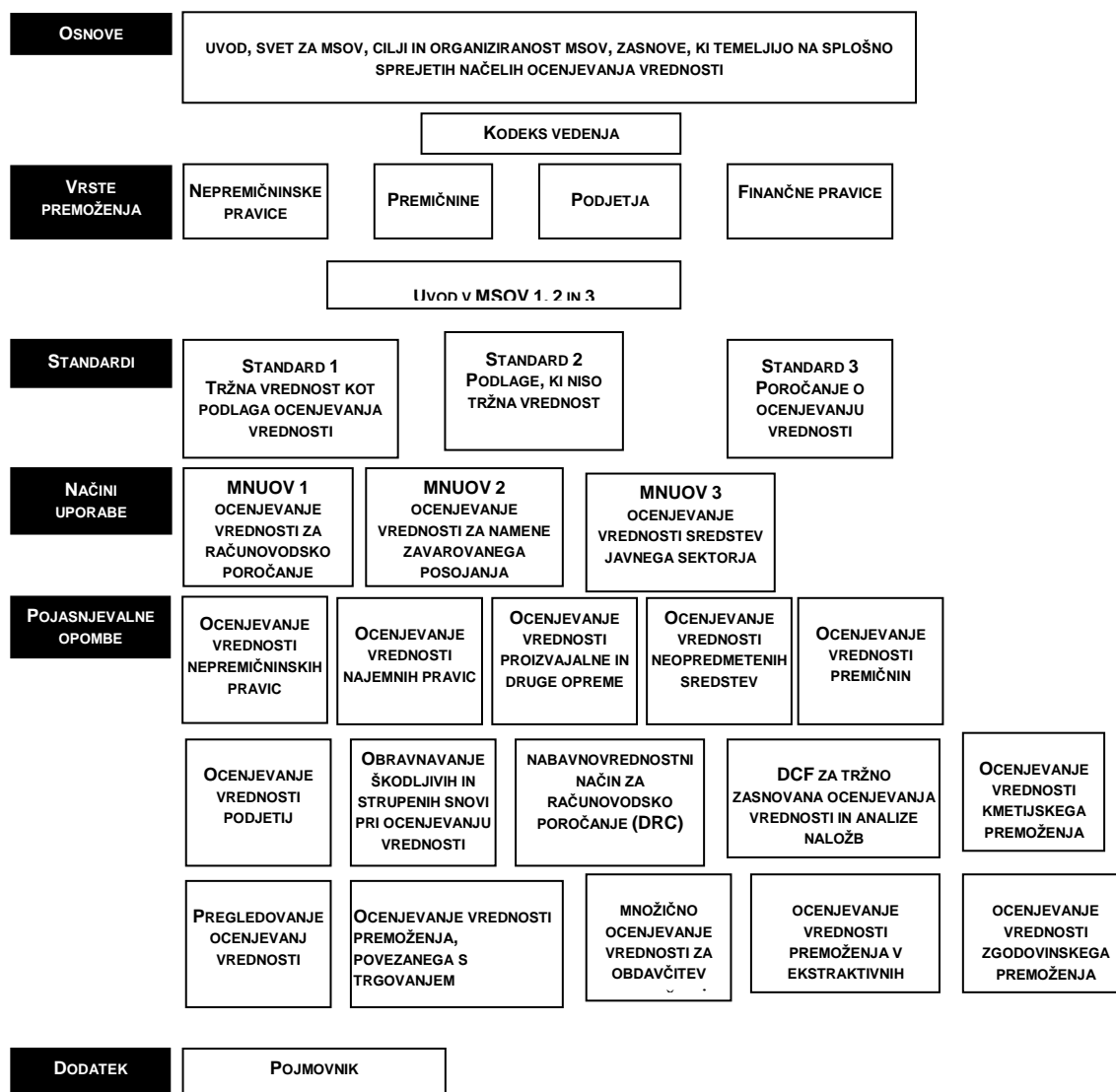
Podroben pregled metodologije in njena uporaba pri specifičnih vrstah premoženja ali trgov je področje posebne izobrazbe in literature. Iz tega razloga MSOV spodbujajo vse strokovne ocenjevalce vrednosti, da v času kariere izkoristijo stalne izobraževalne programe. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti bolj predpisujejo, kaj naj delajo ocenjevalci vrednosti, kot pa pojasnjujejo, kako se uporabljajo specifični postopki ali metode. MSOV priznavajo, da je vsak način uporabe povezan s specifičnim problemom ocenjevanja vrednosti, katerega rešitev je odvisna od sposobnosti ocenjevalca vrednosti, da izbere ustrezne tehnike in ustrezno presodi.

Kjer se standardi drugih strok, kot je računovodstvo, lahko nanašajo na ocenjevanje vrednosti, MSOV svetujejo ocenjevalcem vrednosti premoženja, da razumejo uporabo njihovih ocen vrednosti v računovodstvu.

Organiziranost Mednarodnih standardov

Različna načela in tehnike ocenjevanja vrednosti se razumejo v okviru stroke ocenjevanja vrednosti in so dobro uveljavljena v celotni globalni poslovni skupnosti. Skrajšane razprave takih načel in tehnik, vključene v standarde, načine uporabe in pojasnjevalne opombe ne bi smeli pojmovati kot izčrpane. Zato je za razumevanje in uporabo teh standardov pomembno naslednje: čeprav so posamezni standardi, načini uporabe in pojasnjevalne opombe izdani kot ločena poglavja, vsaka izmed njih predstavlja sestavni del celote. **Tako se opredelitve, trditve v uvodu, zasnove in načela ocenjevanja vrednosti ter drugi običajni elementi razumejo tako, da se nanašajo na vsak sestavni del.** Čeprav so bili poizkusi razviti vsak del dokumenta standardov kot samostojno enoto, se zahteve OMSOV glede kodeksa vedenja in MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti – nanašajo na vse sestavine. Bralcu bo torej najbolj koristilo branje celotnega dokumenta. Obsežna sklicevanja na druga mesta olajšajo sledenje povezanih področij v celotnem besedilu. **Standardi, načini uporabe in pojasnjevalne opombe vključujejo odstavke z neodebeljenim in odebeljenim tiskom, ki imajo enako veljavo. Odstavki z odebeljenim tiskom nakazujejo ključna načela.** Strokovne listine, ki so objavljene na spletni strani OMSOV dopolnjujejo standarde, načine uporabe in pojasnjevalne opombe, vendar ne predstavljajo sestavnega dela dokumenta standardov.

Zgradba standardov, načinov uporabe, pojasnjevalnih opomb in razlag



Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti priznava zapletenost strokovnih postopkov ocenjevanja vrednosti, raznolikost premoženjskih situacij, težavnost, ki bi jo druge strokovne vede lahko imele pri pojasnjevanju dejavnosti ocenjevanja vrednosti, problemov pri uporabi in prevajanju pojmov ter največjo potrebo javnosti po dobro utemeljenih strokovnih ocenitvah vrednosti, razvitih v skladu s splošno sprejetimi standardi. V skladu s tem sta bili vsebina in oblika teh standardov določeni z upoštevanjem naštetih problemov. Pri njihovi uporabi je zato pomembno razumevanje zgradbe standardov. Organiziranost standardov je naslednja:

1. **Uvod** – Uvod vsebuje pregled izvora Mednarodnih standardov za ocenjevanje vrednosti, dela Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in splošne povezanosti standardov. Ta del pojasnjuje organizacijo standardov in njihovo nameravano uporabo.

2. **Zasnovne, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti** – Podrobna razprava o jedru veščin, ki obsegajo metode ocenjevanja vrednosti in prakse, ni predmet teh standardov. Za poglobljanje razumevanja med strokovnimi področji in za zmanjšanje težav, ki izvirajo iz jezikovnih ovir, je cilj tega poglavja, da zagotovi komentar o osnovnih pravnih, ekonomskih in konceptualnih okvirih, na katerih temeljijo stroka ocenjevanja vrednosti in njeni standardi. Izčrpnost teh zasnov in načel je odločilna za razumevanje ocenjevanja vrednosti in za uporabo teh standardov.

3. **Kodeks vedenja** – Kodeks vedenja obravnava etične zahteve in zahteve po kvalificiranosti ocenjevalcev vrednosti v strokovni praksi. Etično vedenje služi javnemu interesu, ohranja zaupanje, ki ga morajo imeti finančne institucije v storitve ocenjevalcev vrednosti, in dela v korist stroke ocenjevanja vrednosti. Zagotavlja, da so rezultati ocenjevanj vrednosti zanesljivi, dosledni in nepristranski.

4. **Vrste premoženja** – Nepremičninske pravice se razlikujejo od premičnin, podjetij in finančnih pravic. To poglavje obravnava štiri vrste premoženja in razlike med njimi.

5. **Uvod v standarde** – To uvodno poglavje obravnava razlike med podlago tržne vrednosti in podlagami, ki niso tržna vrednost. Ko je ocenjevanje vrednosti dokončano, mora ocenjevalec vrednosti jasno razložiti rezultate in sporočiti, kako je prišel do teh rezultatov.

6. **Standardi** – V okviru organizacije standardov, načinov uporabe in pojasnjevalnih opomb veljajo standardi za najosnovnejše in stalne. Standarda 1 in 2 obravnavata tržno vrednost in podlage, ki niso tržna vrednost. Standard 3 določa zahteve za poročanje o ocenjevanju vrednosti. Standardi se uporabljajo tudi kot temelj za mednarodne načine uporabe ocenjevanja vrednosti (MNUOV), ki obravnavajo način uporabe ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje in posojanje.

7. **Načini uporabe** – Opisan je način uporabe ocenjevanja vrednosti sredstev tako zasebnega kot javnega sektorja v računovodskih izkazih ali povezanih izkazih in za odločitve, ki vključujejo poroštvo za posojilo ali hipoteko.

8. **Pojasnjevalne opombe** – Zadeve, ki so povezane z uporabo standardov, se pogosto pojavljajo v praksi ocenjevanja vrednosti in pri tistih subjektih, ki uporabljajo storitve ocenjevanja vrednosti. Pojasnjevalne opombe dajejo napotke pri posebnih zadevah ocenjevanja vrednosti in kako se standardi uporabljajo v bolj specifičnih poslovnih in storitvenih situacijah. Pojasnjevalne opombe dopolnjujejo in razširjajo standarde in načine uporabe, s katerimi si delijo enako pomembnost. Skladnost s pojasnjevalnimi opombami in standardi ter načini uporabe je zato obvezna za vse ocenjevalce vrednosti, ki pripravljajo naloge v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

9. **Pojmovnik** – Pojmovnik je povzetek vseh izrazov, opredeljenih v standardih, načinih uporabe in pojasnjevalnih opombah.

Tri ključne sestavine Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, to so standardi, načini uporabe in pojasnjevalne opombe, imajo enako težo in vsa ocenjevanja vrednosti, pripravljena na podlagi MSOV, morajo ustrezati načelom in postopkom, razdelanim v celotnem dokumentu.

Oblika standardov, načinov uporabe in pojasnjevalnih opomb

Vsak od treh standardov je zasnovan tako, da zajema širše povezano področje prakse ocenjevanja vrednosti. Vsak standard vsebuje devet poglavij:

1. Uvod
2. Področje
3. Opredelitve pojmov
4. Povezava z računovodskimi standardi
5. Izjava o standardu
6. Razprava
7. Zahteve po razkritju
8. Določila o odklonih
9. Datum veljavnosti

Oblika standardov in načinov uporabe



Mednarodni načini uporabe ocenjevanja vrednosti vključujejo naslednjih devet poglavij:

1. Uvod
2. Področje
3. Opredelitve pojmov
4. Povezava z računovodskimi standardi
5. Izjava o načinu uporabe
6. Razprava
7. Zahteve po razkritju
8. Določila o odklonih
9. Datum veljavnosti

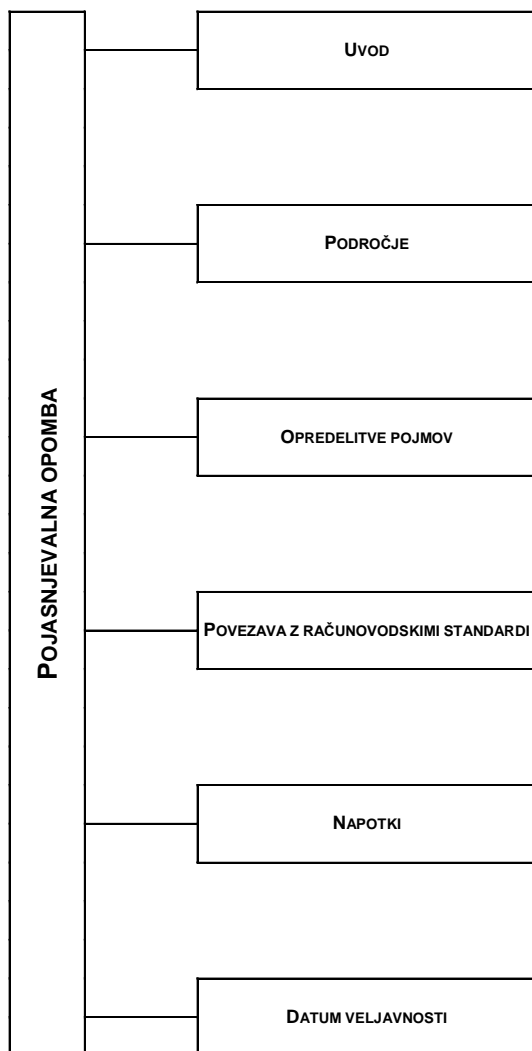
Vsaka izmed pojasnjevalnih opomb obravnava zadeve, povezane z uporabo standardov, ki izhajajo iz prakse ocenjevanja vrednosti ali od tistih, ki uporabljajo storitve ocenjevanja vrednosti. Temu ustrezno vsaka pojasnjevalna opomba vsebuje šest poglavij:

1. Uvod
2. Področje
3. Opredelitve pojmov
4. Povezava z računovodskimi standardi
5. Napotki
6. Datum veljavnosti

Pojasnjevalne opombe (PO) so razdeljene v tri skupine. Štiri PO razlagajo posebnosti ocenjevanja vrednosti različnih kategorij premoženja, vključno z nepremičninskimi pravicami, najemnimi pravicami, napravami in opremo ter premoženji. Tri PO se ukvarjajo s premoženjem ali sredstvi, ki se ocenjujejo na osnovi denarnega toka, vključno z neopredmetenimi sredstvi, podjetji in s premoženjem, povezanim s trgovanjem. Dve PO dajeta napotke za uporabo metodologij ocenjevanja vrednosti (nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje [DRC] in metoda diskontiranega denarnega toka za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb). Bralcu bo morda v pomoč, ko bo te skupine PO prebral skupaj zaradi splošnih osnovnih sestavin.

Od preostalih šestih PO je ena namenjena okoljevarstvenim zadevam (upoštevanje nevarnih in strupenih snovi), tri obravnavajo ocenjevanje vrednosti specialnega premoženja (kmetijskega premoženja, premoženja v ekstraktivnih panogah in zgodovinskih nepremičnin), ena daje napotke na področju strokovne prakse (pregledovanje ocenjevanj vrednosti) in ena obravnava poznano področje prakse ocenjevanja vrednosti (množično ocenjevanje vrednosti za obdavčitev premoženja).

Oblika pojasnjevalnih opomb



Datumi sprejema dokumentov o standardih

Opredelitev OMSOV o tržni vrednosti in prva dva Mednarodna standarda ocenjevanja vrednosti so bili sprejeti 24. marca 1994. Dva druga standarda, sprejeta istočasno (MSOV 3 in MSOV 4), sta bila popravljena in 1. julija 2000 postala načina uporabe (MNUOV 1 in MNUOV 2). Tretji Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti velja od 30. aprila 2003 in tretji mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti – Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja – je bil sprejet 31. julija 2007. Trenutna MSOV 1 in MNUOV 1 ter popravljene različice MSOV 2, MSOV 3 in MNUOV 2 so veljavni od 31. julija 2007.

Pojasnjevalna opomba o obravnavanju nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti (PO 7) je bila prvotno sprejeta 19. aprila 1996. V zdajšnji obliki PO 7 velja od 31. januarja 2005. Pojasnjevalna opomba o proizvodnji in drugi opremi (PO 3) je bila prvotno sprejeta 1. julija 1997. Obširni popravki PO 3 so bili odobreni 30. novembra 2005. V zdajšnji obliki PO 3 velja od 31. julija 2007.

Pojasnjevalne opombe o metodi diskontiranega denarnega toka (DCF) za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb (PO 9), o ocenjevanju vrednosti kmetijskega premoženja (PO 10) in o pregledovanju ocenjevanj vrednosti (PO 11) so bile sprejete 30. aprila 2003. V zdajšnji obliki PO 9, PO 10 in PO 11 veljajo od 31. julija 2007. Pojasnjevalna opomba o nabavnovrednostnem načinu za računovodsko poročanje – DRC (PO 8) je bila prvotno sprejeta 1. julija 2000. Pozneje je bila popravljena, tako da je skoraj pripravljena za sedmo izdajo. Različica osme izdaje PO 8 velja od 31. julija 2007. Pojasnjevalna opomba o premoženju s posebnim trgovalnim namenom (PO 12) je bila sprejeta 31. januarja 2005. Bila je preimenovana v Ocenjevanje vrednosti premoženja, povezanega s trgovanjem, in nato objavljena v tej izdaji. V zdajšnji obliki PO 12 velja od 31. julija 2007.

Pojasnjevalni opombi o množičnem ocenjevanju vrednosti za obdavčitev premoženja (PO 13) o ocenjevanju vrednosti premoženja v ekstraktivnih panogah (PO 14) sta bili sprejeti 31. januarja 2005. PO 13 ni imela nobenih popravkov od zadnje izdaje. PO 14 v zdajšnji obliki velja od 31. julija 2007. Isti dan je bila sprejeta tudi nova pojasnjevalna opomba – Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin.

Odbor bo nadaljeval razvijanje standardov, načinov uporabe in pojasnjevalnih opomb, ker tako zahtevajo uporabniki ocenitev vrednosti in trg.

Zasnovе, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti (GAVP)

Uvod	15
Zasnovе o zemljiščih in premoženju	15
Zasnovе o nepremičninah, premičninah in sredstvih	16
Cena, nabavna vrednost, trg in vrednost	17
Tržna vrednost	18
Najgospodarnejša uporaba	19
Koristnost	20
Druge pomembne zasnovе	21
Načini ocenjevanja vrednosti	22
Povzetek	23



International Valuation Standards Committee

Zasnovе, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti (GAVP)

1.0 Uvod

1.1 Izkušnje strokovnih ocenjevalcev vrednosti premoženja in dialog med narodi prek Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) so pokazali, da z redkimi izjemami obstaja splošni svetovni sporazum o osnovah, ki podpirajo stroko ocenjevanja vrednosti. Lokalni zakoni in gospodarski pogoji lahko občasno zahtevajo posebne (in včasih omejene) načine uporabe, toda osnove metod in tehnik ocenjevanja vrednosti so si po vsem svetu na splošno podobne. Cilj Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti je priznavanje in spodbujanje teh osnov.

1.2 Standardi, načini uporabe in pojasnjevalne opombe OPSOV temeljijo na teh osnovah, vendar pa je stališče Odbora tako, da je neprimerno poskušati povezati vse ustrezne osnove v okviru jedra vsakega standarda. Namesto tega to poglavje dopolnjuje vsak standard in daje pregled osnov, ki so še posebej pomembne za razumevanje stroke ocenjevanja vrednosti in uporabo standardov.

2.0 Zasnovе o zemljiščih in premoženju

2.1 *Zemljišče* je bistvenega pomena za naše življenje in obstoj. Njegova pomembnost je predmet pojmovanja zemljišča z vidika pravnih, geografov, sociologov in ekonomistov. Ker se vsaka izmed teh strok nanaša na zemljišče in uporabo zemljišča, to zadeva vse družbe in narode tega sveta.

2.2 Ocenjevanje vrednosti zemljišča, kakor če bi bilo nezasedeno, ali zemljišča in njegovih izboljšav, je ekonomska zasnova. Ne glede na to, ali je prazno ali izboljšano, se na zemljišče sklicujemo tudi kot na *nepremičnino*. Vrednost ustvarja koristnost nepremičnine ali sposobnost zadovoljevanja potreb in želja človeške družbe. K vrednosti pa prispevajo splošna enkratnost nepremičnine, trajnost, stalnost lokacije, razmeroma omejena ponudba in posebna koristnost njene lege.

2.3 *Premoženje* predstavlja pravno zasnovano, ki vsebuje vsa upravičenja, pravice in koristi, povezane z lastništvom. Premoženje sestavljajo lastniške pravice, ki zagotavljajo lastniku pravico do določenega deleža ali deležev lastnine. Da bi razlikovali med nepremičnino, ki je fizična tvorba, in lastništvom nepremičnine, ki je pravna zasnova, se lastništvo nepremičnine imenuje *nepremičninska pravica*. Kombinacija pravic, povezanih z lastništvom nepremičnin, se v nekaterih državah imenuje *sveženj pravic*. Zasnova svežnja pravic se v lastništvu premoženja primerja s svežnjem palic, kjer vsaka palica predstavlja različno in posamezno pravico lastnika premoženja, na primer pravico do uporabe, do prodaje, najema, izročitve ali izbire za uresničevanje vseh ali nobene od naštetih pravic.

2.4 Lastništvo upravičenja do predmetov, ki niso nepremičnine, se imenuje *premičnina*. Izraz *premoženje*, uporabljen brez nadaljnjih kvalifikacij ali identifikacij, se lahko nanaša na nepremičninske pravice, premičnine ali druge vrste premoženja, kot so podjetja in finančne pravice, ali pa je njihova kombinacija (glej 3. poglavje spodaj in Vrste premoženja).

2.5 Ocenjevalci vrednosti premoženja, ocenjevalci vrednosti sredstev in drugi ocenjevalci vrednosti so tisti, ki obravnavajo posebno stroko ekonomije, povezano s pripravljanjem ocenjevanj vrednosti in poročanjem o njih. Kot strokovnjaki morajo ocenjevalci vrednosti opraviti stroge preizkuse izobraževanja, usposabljanja, pristojnosti in prikaza veččin. Prav tako morajo izkazati in ohraniti kodeks vedenja (etiko in pristojnost) in standarde strokovne prakse ter upoštevati *splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti (GAVP)*.

2.6 Občasne spremembe cen so posledica posebnih in splošnih učinkov gospodarstva in družbenih sil. Splošne sile lahko povzročajo spremembe v cenovnih ravneh in relativni kupni moči denarja. Posebne sile same po sebi, npr. tehnološka sprememba, lahko povzročijo premike v ponudbi in povpraševanju ter tako ustvarijo znatne spremembe v cenah.

2.7 Številna priznana načela se uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Vključujejo načela ponudbe in povpraševanja, konkurence, nadomestitve, predvidevanja ali pričakovanja, spremembe in drugo. Vsem tem načelom

je skupen njihov neposredni ali posredni učinek na stopnjo koristnosti in storilnosti premoženja. Torej lahko ugotovimo, da koristnost nepremičnine izraža kombinirani vpliv vseh tržnih sil, ki se kaže v vrednosti premoženja.

3.0 Zasnove o nepremičninah, premoženju in sredstvih

3.1 *Nepremičnine* so opredeljene kot fizično zemljišče in kot tisti s strani človeka narejeni predmeti, ki so povezani z zemljiščem. Gre za fizično, opredmeteno »stvar«, ki jo lahko vidimo in se je dotaknemo, skupaj z vsemi dodatki na zemlji, nad ali pod njo. Lokalni zakoni v okviru vsake države predpisujejo osnovo za razlikovanje nepremičnin od premičnin. Čeprav te pravne zasnove morda niso priznane v vseh državah, so pa sprejete tukaj za razlikovanje pomembnih pojmov in zasnov.

3.2 *Nepremičninske pravice* vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnine. Upravičenje ali upravičenja na nepremičninah se običajno izkazujejo z nekim dokazom lastništva (npr. dokumentom o lastništvu) ločeno od fizične nepremičnine. Nepremičninske pravice so nefizična zasnova.

3.3 *Premičnine* vključujejo upravičenja v opredmetenih in neopredmetenih sredstvih, ki niso nepremičnine. Predmeti opredmetenih premičnin niso neločljivo povezani z nepremičnino in običajno je zanje značilna premakljivost.

3.4 V računovodski terminologiji so *sredstva* viri, ki jih obvladuje podjetje kot rezultat preteklih dogodkov in od katerih lahko pričakujemo, da bo podjetje imelo pozneje nekatere gospodarske koristi. Lastništvo sredstva je vedno neopredmeteno. Vendar pa so sredstva v lasti lahko opredmetena ali neopredmetena.

3.4.1 Prihodnje gospodarske koristi, ki jih omogoča posamezno sredstvo, lahko pritekajo v podjetje na več načinov. Na primer, sredstvo se lahko: (a) uporablja posamično ali v povezavi z drugimi sredstvi pri proizvodnji blaga ali opravljanju storitev, ki jih podjetje prodaja; (b) zamenja za druga sredstva; (c) uporabi za poravnavo obveznosti; ali (d) razdeli lastnikom podjetja (Mednarodni standardi računovodskega poročanja [MSRP], Okvirna navodila, 55).

3.4.2 Sredstvo se pripozna v bilanci stanja, če je verjetno, da se bodo podjetju v prihodnosti zaradi njega povečale gospodarske koristi, samo sredstvo pa ima nabavno vrednost ali vrednost, ki jo je mogoče zanesljivo izmeriti (MSRP, Okvirna navodila, 89).

3.5 Mednarodni standardi računovodskega poročanja poudarjajo razliko med opredmetenimi in neopredmetenimi sredstvi. Posebno pomembni so naslednji pojmi in zasnove:

3.5.1 *Kratkoročna sredstva* – Sredstva, ki niso namenjena za stalno uporabo pri dejavnostih podjetja. Primeri vključujejo zaloge, terjatve, kratkoročne finančne naložbe ter denarna sredstva v banki in gotovino. V nekaterih pogojih obravnavamo nepremičnine kot kratkoročna sredstva, čeprav jih običajno obravnavamo kot stalna sredstva. Primeri vključujejo zemljišča ali izboljšane nepremičnine, vodene v zalogah za prodajo.

3.5.2 *Nekratkoročna sredstva (stalna ali dolgoročna sredstva)* – To so opredmetena in neopredmetena sredstva, ki sodijo v naslednji dve obsežni kategoriji:

3.5.2.1 *Opredmetena osnovna sredstva* – Sredstva, namenjena stalni uporabi pri dejavnosti podjetja, vključujejo zemljišča in zgradbe, naprave in opremo ter druge kategorije sredstev, primerno identificirane, zmanjšane za akumulirani amortizacijski popravek vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva so fizična sredstva.

3.5.2.2 *Druga nekratkoročna sredstva* – Sredstva niso namenjena stalni uporabi v dejavnosti podjetja, vendar lahko pričakujemo dolgoročno lastništvo, vključno z dolgoročnimi naložbami, dolgoročnimi terjatvami, dobrim imenom, razmejenimi izdatki, patenti, blagovnimi znamkami in podobnimi sredstvi. Ta kategorija sredstev vključuje oboje, opredmetena ali fizična sredstva in neopredmetena ali nefizična sredstva. *Neopredmetena sredstva* so neopredmeteno premoženje in lahko vključujejo večšine poslovanja in trženja, oceno kreditne sposobnosti, dobro ime in različne zakonske pravice ali instrumente (patente, blagovne znamke, avtorske pravice, franšize in pogodbe).

3.5.3 Če velja računovodsko pravilo izvirne ali dnevne nabavne vrednosti, je poudarjena razlika med poslovnimi in naložbenimi sredstvi. Poslovna sredstva veljajo za potrebna v poslovanju delujočega podjetja ali družbe. Naložbena sredstva v lasti družbe so nepomembna z vidika poslovnih potreb lastnika družbe.

3.6 Računovodska terminologija se nekoliko razlikuje od pojmov, ki so običajnejši za ocenjevalce vrednosti. V okviru klasifikacije iz 3. poglavja ocenjevalci vrednosti načelno obravnavajo stalna sredstva. Tehnično se ocenjuje lastništvo sredstva ali pravica do lastništva, ne pa samo opredmeteno ali neopredmeteno sredstvo. Ta zasnova razlikuje ekonomsko zasnovo ocenjevanja vrednosti sredstva, ki objektivno temelji na njegovi sposobnosti za nakup ali prodajo na trgu, od subjektivne zasnove, kot je predpostavka notranje vrednosti ali podlage, ki ni *tržna vrednost*. Vendar pa se objektivna tržna zasnova uporablja na poseben način za ocenjevanje vrednosti omejeno tržljivega ali netržljivega premoženja, kakor to obravnava Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti 2.

3.7 Pojem *amortizacija* se uporablja v različnih pomenih pri ocenjevanju vrednosti in računovodskem poročanju. V pomenu ocenjevanja vrednosti sredstev se *amortizacija* nanaša na zmanjšanje reprodukcijske ali nadomestitvene vrednosti, ki izraža fizično poslabšanje, funkcionalno (tehnično) in zunanje (ekonomsko) zastaranje, da bi ocenili vrednost sredstva v hipotetični menjavi na trgu, če nimamo na razpolago neposrednih prodajnih dokazov (glej 9.2.1.3. odstavek Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti). Pri računovodskem poročanju se *amortizacija* nanaša na obremenitev prihodka, ki izraža načrtno razporeditev amortizirljivega zneska sredstva v njegovi dobi koristnosti. Za vsako posamezno podjetje in njegovo uporabo sredstva je specifična in ni nujno rezultat vpliva trga.

4.0 Cena, strošek, trg in vrednost

4.1 Razlike pri uporabi terminov, še posebej v mednarodni skupnosti, lahko in dejansko povzročajo nepravilno razumevanje in nesporazume. To je še zlasti problematično, ko imajo v nekem jeziku običajno uporabljene besede še poseben pomen v določeni stroki. Taki primeri so pri terminih *cena*, *strošek*, *trg in vrednost*, kakor se uporabljajo v stroki ocenjevanja vrednosti.

4.2 *Cena* je pojem za znesek, po katerem povprašujemo, ga ponujamo ali plačamo za proizvod ali storitev. Prodajna cena je izvirno bodisi razkrito ali zaupno dejstvo. Zaradi finančnih sposobnosti, motivacije ali posebnih interesov določenega kupca in/ali prodajalca je cena, plačana za proizvode ali storitve, lahko povezana z vrednostjo, ki bi jo drugi lahko pripisali proizvodom ali storitvam, ali pa ne. Na splošno pa je cena pokazatelj relativne vrednosti blaga ali storitev za določenega kupca in/ali prodajalca v določenih okoliščinah.

4.3 *Strošek* je cena, plačana za proizvode ali storitve, ali znesek, potreben za ustvarjanje ali proizvodnjo proizvoda ali storitve. Ko je proizvod ali storitev dokončana, je njen strošek izvirno dejstvo. Cena, plačana za proizvod ali storitev, postane strošek za kupca.

4.4 *Trg* predstavlja okolje za trgovanje s proizvodi in storitvami med kupci in prodajalci s pomočjo cenovnega mehanizma. Zasnova trga vključuje trgovanje s proizvodi in/ali storitvami med kupci in prodajalci brez pretiranih omejitev njihovih dejavnosti. Vsaka stranka se bo odzvala na odnose ponudbe in povpraševanja in na druge dejavnike določanja cen tudi glede na lastne sposobnosti in svoje znanje, razumevanje relativne koristnosti blaga in/ali storitev ter individualnih potreb in želja. Trg je lahko lokalni, regionalni, nacionalni ali mednarodni.

4.5 *Vrednost* je ekonomska zasnova, ki izraža ceno, za katero se najverjetneje pogodijo kupci in prodajalci proizvodov ali storitev, ki so na voljo za nakup. Vrednost ni dejstvo, pač pa ocena možne cene, ki bo plačana za proizvode in storitve ob določenem času v skladu s posebno opredelitvijo vrednosti. Ekonomska zasnova vrednosti izraža tržni pogled na koristi tistega, ki poseduje proizvode ali storitve na datum ocenjevanja vrednosti.

4.6 Vrednost je torej hipotetična cena in hipoteza, na kateri se ocenjuje vrednost, in je določena s sprejeto podlago ocenjevanja vrednosti. *Podlaga vrednosti* opredeljuje naravo hipotetične transakcije, npr. ali obstaja predstavitev na trgu, in domnevni motiviranost in ravnanje strank. *Podlaga vrednosti* ni opis metode ali načina, ki ga uporabimo za oceno, ne opisuje stanja in okoliščin, v katerih naj bi prišlo do prenosa sredstva. Za uporabo in razumevanje ocenjevanja vrednosti je izredno pomembno, da je *podlaga vrednosti* jasno razkrita in da predstavlja podlago, ki

ustreza določeni nalogi ocenjevanja vrednosti. Sprememba *podlage vrednosti* ima lahko bistven vpliv na ocenjevanje vrednosti.

4.7 Strokovni ocenjevalci vrednosti s poglobljenim znanjem o premoženjskem trgu, ki razumejo medsebojno vplivanje udeležencev na trgu in zato lahko ugotovijo najverjetnejše cene, ki bi jih dosegli kupci in prodajalci premoženja na tem trgu, se izogibajo neprimerni opredelitvi vrednosti, tako da jo opredelijo s pridevnikom, ki opiše določeno vrsto vrednosti. *Tržna vrednost* je najobičajnejša vrsta vrednosti, povezana z ocenjevanji vrednosti premoženja, in je obravnavana v Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti 1.

4.8 Zasnova vrednosti obravnava denarno vsoto, povezano s transakcijo. Vendar pa prodaja ocenjenega premoženja ni nujen pogoj za ocenitev cene, po kateri naj bi se premoženje prodalo, če bi bilo prodano na datum ocenjevanja vrednosti pod pogoji, predpisanimi v opredelitvi *tržne vrednosti*.

4.9 *Tržna vrednost* nepremičnine je bolj izraz njene na trgu priznane koristnosti kot njenega čistega fizičnega statusa. Koristnost sredstev za določeno podjetje ali posameznika se lahko razlikuje od tiste, ki bi bila priznana na trgu ali bi jo priznala določena panoga.

4.9.1 Pojmovanja, podobna tistim, ki so izražena zgoraj, se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti premoženja, ki ne zajema nepremičnin. Računovodsko poročanje bo zahtevalo uporabo metod *tržne vrednosti* in jasno razlikovanje med takimi metodami in metodami, ki se uporabljajo za ocenjevanje drugih vrednosti, ki niso *tržna vrednost*.

4.10 Celotna nabavna vrednost premoženja vključuje vse neposredne in posredne stroške njegove proizvodnje. Če pri kupcu po nakupu nastanejo dodatni stroški, bodo le-ti za računovodske potrebe dodani izvorni nabavni vrednosti. Glede na to, kako koristnost takih stroškov sprejme trg, se lahko v celoti ali pa tudi ne izražajo v *tržni vrednosti* premoženja.

4.11 Ocenjena nabavna vrednost premoženja lahko temelji ali na oceni reprodukcijske ali nadomestitvene nabavne vrednosti. *Reprodukcijska nabavna vrednost* je nabavna vrednost, ki ustvarja virtualno repliko premoženja, za katero se uporabijo enaki materiali ali podobni materiali, če enakih ni na voljo. Ocena *nadomestitvene nabavne vrednosti* predstavlja ekvivalentne ali primerljive moderne stvari z obliko, tehnologijo in materiali, ki se trenutno uporabljajo na trgu.

5.0 Tržna vrednost

5.1 Zasnova *tržne vrednosti* izraža skupno dožemanje in dejavnosti trga in je osnova za ocenjevanje vrednosti večine dejavnikov v tržno zasnovanih gospodarstvih. Čeprav se točne opredelitve lahko razlikujejo, je zasnova *tržne vrednosti* splošno spoznana in uporabljana.

5.2. *Tržna vrednost* je opredeljena kot:

Ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

5.3 Treba je poudariti, da je strokovno izpeljana ocena *tržne vrednosti* nepristransko ocenjevanje vrednosti identificiranih lastniških pravic do specifičnega premoženja na določen datum. Ta opredelitev pa brezpogojno vključuje zasnovo splošnega trga, ki predvideva dejavnost in motivacijo številnih udeležencev, ne pa vnaprej ustvarjeno mnenje ali pridobljene pravice določenega posameznika. *Tržna vrednost* je ocena, oprta na trg in razvita v skladu s temi standardi.

5.4 Nepremičnine se razlikujejo od večine proizvodov in storitev zaradi razmeroma dolgega obdobja, potrebnega za trženje, torej je razmeroma nelikviden proizvod za doseg cene, ki predstavlja njegovo *tržno vrednost*. Ta značilno daljši čas izpostavljanja, odsotnost »takojšnjega trga« (trga, na katerem je proizvod na voljo za takojšnjo prodajo) in narava ter raznolikost nepremičnin in nepremičninskih trgov povzročajo potrebo po strokovnih ocenjevalcih vrednosti in standardih ocenjevanja vrednosti.

5.5 V nekaterih državah se pravni pojem *poštena tržna vrednost* uporablja kot sinonim za *tržno vrednost*. *Poštene tržne vrednosti* pa ne smemo zamenjati z računovodskim pojmom *poštena vrednost* (glej 8.1. odstavek spodaj). Mnenje OMSOV je, da pojem *tržne vrednosti* nikoli ne zahteva nadaljnjih modifikacij in da bi se vse države morale približati skladnosti s to uporabo.

6.0 Najgospodarnejša uporaba

6.1 Zemljišče se pojmuje kot trajno sredstvo, vendar imajo izboljšave na njem omejeno življenjsko dobo. Zaradi nepremakljivosti zemljišča ima vsaka nepremičninska parcela edinstven položaj. Trajnost zemljišč pomeni tudi, da je običajno pričakovati, da trajajo dlje od njihove uporabe in izboljšav, ki imajo omejeno življenjsko dobo.

6.1.1 Edinstvene značilnosti zemljišča določajo njegovo optimalno koristnost. Ko se izboljšano zemljišče ocenjuje ločeno od izboljšav na zemljišču, ekonomska načela zahtevajo, da se izboljšave na zemljišču ocenjujejo tako, kot prispevajo k povečanju ali zmanjšanju celotne vrednosti premoženja. Zato *tržna vrednost* zemljišča, ki temelji na zasnovi »najgospodarnejše uporabe«, izraža koristnost in trajnost zemljišča z vidika trga, z izboljšavami, ki predstavljajo razliko med vrednostjo zemljišča samega in celotno *tržno vrednostjo* izboljšanega zemljišča.

6.2 Večina nepremičnin se ocenjuje kot kombinacija zemljišča in izboljšav. V takih primerih bo ocenjevalec vrednosti običajno ocenil *tržno vrednost*, upoštevajoč najgospodarnejšo uporabo izboljšanega premoženja.

6.3 Najgospodarnejša uporaba je opredeljena kot:

Najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

6.4 Uporabe, ki ni pravno dopustna ali fizično možna, ne pojmujejo kot najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je pravno dopustna in fizično možna, pa lahko vseeno zahteva pojasnilo ocenjevalca vrednosti, ki utemelji, zakaj je ta način uporabe ustrezno verjeten. Potem ko z analizo ugotovimo, da je eden ali več načinov uporabe ustrezno verjetnih, jih testiramo glede finančne izvedljivosti. Uporaba, katere posledica je najvišja vrednost v primerjavi z ostalimi testi, je najgospodarnejša uporaba.

6.5 Uporaba te opredelitve dovoljuje ocenjevalcem vrednosti oceno vplivov poslabšanja in zastaranja zgradb, najprimernejših izboljšav za zemljišče, izvedljivost projektov obnove in prenove ter številnih drugih situacij ocenjevanja vrednosti.

6.6 Na trgih, za katere je značilna izjemna spremenljivost ali veliko neravnovesje med povpraševanjem in ponudbo, je morda najgospodarnejša uporaba premoženja posedovanje v lasti za prihodnjo uporabo. V drugih situacijah, v katerih lahko identificiramo več vrst možne najgospodarnejše uporabe, bi moral ocenjevalec vrednosti proučiti takšne možnosti in predvideti ravni prihodkov in odhodkov. Kjer sta uporaba zemljišča in namembnost v fazi spreminjanja, ima neposredna uveljavitev najgospodarnejše uporabe začasni značaj.

6.7 Zasnova najgospodarnejše uporabe je osnova in sestavni del ocen *tržne vrednosti*.

7.0 Koristnost

7.1 Ključno sodilo pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ali premičnin je njihova koristnost. Postopki, uporabljeni v procesu ocenjevanja vrednosti, imajo skupen cilj opredelitve in količinske določitve stopnje koristnosti ali uporabnosti ocenjenega premoženja. Ta postopek zahteva tolmačenje zasnove koristnosti.

7.2 *Koristnost* je relativen ali primerjalni pojem in ne absolutni pogoj. Na primer, koristnost kmetijskega zemljišča se običajno meri s proizvodjalno zmogljivostjo. Njegova vrednost je odvisna od količine in kakovosti pridelka, ki ga bo zemljišče prineslo v kmetijskem pomenu, ali količine in kakovosti zgradb, potrebnih za kmetijsko obratovanje. Če ima zemljišče razvojne možnosti, se njegova produktivnost meri s tem, kako učinkovito bo podpiralo stanovanjsko, trgovinsko, industrijsko ali mešano uporabo. Posledično se vrednost zemljišča ugotavlja z ocenjevanjem vrednosti

njegove koristnosti glede na pravne, fizične, funkcionalne, gospodarske in okoljske dejavnike, ki opredeljujejo njegove proizvodjalne zmogljivosti.

7.3 V osnovi je ocenjevanje vrednosti premoženja urejeno glede na to, kako se določeno premoženje uporablja in/ali kako bi bilo običajno obravnavano na trgu. Pri nekem premoženju se optimalna koristnost doseže, če se z zadevnim premoženjem ravna na individualni osnovi. Drugo premoženje ima večjo koristnost, če se z njim ravna kot s skupino več vrst premoženja, npr. premoženje v lasti podjetja, ki ga tudi uporablja, kot npr. veriga raznovrstnih maloprodajnih trgovin, restavracije s hitro hrano ali hoteli. Zato je treba razlikovati med koristnostjo premoženja, gledano individualno ali kot del skupine. Ocenjevalec vrednosti bo upošteval premoženje glede na njegov položaj na trgu kot samostojno enoto ali pa kot del celote ali portfelja. Običajno ocenjevalec vrednosti oceni in poroča o vrednosti premoženja kot posamezni enoti. Če se vrednost premoženja, ki predstavlja del celote ali portfelja, razlikuje od posamezne vrednosti, je treba tako vrednost upoštevati in o njej poročati.

7.4 Posamezno premoženje ima lahko dodatno ali posebno vrednost nad vrednostjo, ki bi jo imelo kot samostojna enota zaradi fizične ali funkcionalne zveze s sosednjim premoženjem v lasti drugih, ali zaradi njegove privlačnosti za kupca, ki ima druge posebne interese. O obsegu ali znesku take dodatne ali posebne vrednosti se na splošno poroča ločeno od *tržne vrednosti*.

8.0 Druge pomembne zasnove

8.1 Izraza *tržna vrednost* in *poštena vrednost*, kot se običajno pojavljata v računovodskih standardih, sta na splošno združljiva, če že nista v vsakem primeru točno enakovredni zasnovi. *Poštena vrednost* kot računovodska zasnova je v Mednarodnih standardih računovodskega poročanja in drugih računovodskih zasnovah opredeljena kot znesek, za katerega je mogoče zamenjati sredstvo ali s katerim je mogoče poravnati obveznost med dobro obveščeni in voljnima strankama v transakciji, v kateri sta medsebojno neodvisni in enakopravni. *Poštena vrednost* se običajno uporablja za poročanje tako o *tržnih* kot *netržnih vrednostih* v računovodskih izkazih. Če je možno ugotoviti *tržno vrednost* sredstva, je ta vrednost enaka *pošteni vrednosti*.

8.2 *Specialno premoženje* je premoženje, ki je redko, če je sploh kdaj, naprodaj na trgu, razen v okviru prodaje podjetja, katerega del je, in sicer zaradi posebnih značilnosti in oblikovanja, konfiguracije, lokacije ali drugega. Kjer imajo ocenjevalci vrednosti na voljo le omejene informacije o trgu ali informacije, ki niso neposredno primerljive, lahko postane proces ocenjevanja vrednosti bolj zapleten. Vendar je ocenjevalec vrednosti odgovoren za opredelitev in razlago sklepa o vrednosti na osnovi pridobitve podatkov s trga in njihove utemeljitve. Mogoče je uporabiti vsako izmed metod ocenjevanja vrednosti in upoštevati je treba vse primerne metode. Kjer je možno, ocenjevalec vrednosti opredeli vrednost zemljišča, nabavno vrednost in ocene akumuliranega amortizacijskega popravka vrednosti iz tržnih informacij ter pojasni osnovo za oceno vrednosti.

8.3 Kjer so običajni tržni pogoji prekinjeni ali začasno razveljavljeni ali neravnovesje med ponudbo in povpraševanjem vodi do takih tržnih cen, da ne izpolnjujejo opredelitve *tržne vrednosti*, se ocenjevalec vrednosti sooči s težkim problemom ocenjevanja vrednosti. Z uporabo zasnove in opredelitve *tržne vrednosti* ter z uporabo in razlago tržnih podatkov v procesu ocenjevanja vrednosti ocenjevalci vrednosti zagotavljajo ustreznost in uporabnost vrednosti sredstev, o katerih poročajo v računovodskih izkazih. Ko se zmanjšujeta razpoložljivost in/ali uporabnost podatkov o trgu, lahko naloga ocenjevanja vrednosti zahteva od strokovnega ocenjevalca vrednosti višjo stopnjo opreznosti, izkušenj in presoje.

8.4 Za izpolnitev pravnih in statutarnih zahtev se od ocenjevalca vrednosti zahteva tudi uporaba posebne opredelitve *tržne vrednosti*. Po potrebi mora ocenjevalec vrednosti posebej razkriti dejstva in opisati vpliv razlik na ocenjeno vrednost. Kjer se naloga prevzame v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, je pojem *tržna vrednost* vedno usklajen z opredelitvijo MSOV.

8.5 Vsa poročila o ocenjevanju vrednosti bi morala pojasniti namen in nameravano uporabo ocenitve vrednosti. Poleg drugih poročevalskih zahtev, v katerih je vključeno računovodsko poročanje, mora poročilo posebej identificirati skupino sredstev, v katero je uvrščeno posamezno sredstvo, in osnovo za tako uvrstitev. Vsako skupino sredstev je treba jasno razložiti.

8.6 Ocena in poročanje o vrednostih premoženja in sredstev ter napotki sodijo v področje teh Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, načinov uporabe in s tem povezanih pojasnjevalnih opomb. Za ocenjevalce vrednosti je izjemno pomembno, kako je treba zbirati rezultate ocenjevanj, jih izraziti in vključiti v odkritja drugih strokovnjakov. Pravilno razumevanje terminologije je bistveno za ocenjevalce vrednosti in tiste, ki berejo njihova poročila. Prav tako so pomembni preiščena uporaba izkušenj in strokovnega znanja ter pravilna uporaba metodologije. Namen teh standardov je služiti splošnim ciljem tistih, ki pripravljajo ocenjevanja vrednosti premoženja in sredstev, ter tistih, ki morajo zaupati njihovim rezultatom.

9.0 Načini ocenjevanja vrednosti

9.1 Ocenjevalec vrednosti bo moral uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti, da bo ocenil ceno, ki jo nakazuje ustrezna *podlaga vrednosti*.

9.2 Na tržnih primerjavah zasnovano ocenjevanje vrednosti običajno vključuje en način ali več *načinov ocenjevanja vrednosti* z uporabo ekonomskega *načela nadomestitve* skupaj s podatki, dobljenimi na trgu. To načelo določa, da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za *tržno vrednost*.

9.2.1 Na tržnih primerjavah zasnovani *načini ocenjevanja vrednosti* vključujejo:

9.2.1.1 *Način primerljivih prodaj* – Ta primerjalni način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje (premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti), primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe.

9.2.1.2 *Način kapitalizacije donosa* – Ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje, in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (*mere kapitalizacije*), *mere donosa* ali *diskontne mere* (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

9.2.1.3 *Nabavnovrednostni način* – Ta primerjalni način upošteva možnost, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno kupiti moderno enakovredno sredstvo, ki bo zagotavljalo enako koristnost. Pri nepremičnini bi bil to strošek nakupa enakovrednega zemljišča in izgradnja enakovredne nove sestave. Razen če niso vključeni neprimeren čas, neprijetnosti in tveganje, cena, ki bi jo plačal kupec za sredstvo, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, ne bi presejala nabavne vrednosti modernega enakovrednega sredstva. Pogosto sredstvo, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, zaradi starosti ali zastarelosti ne bo upravičilo nabavne vrednosti modernega enakovrednega sredstva. Zato je treba nadomestitveno vrednost prilagoditi z zmanjšanjem (glej PO 8 – Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje – [DRC]).

9.3 Za ocenjevanja vrednosti, ki ne temeljijo na tržnih podlagah, se lahko uporabljajo podobni načini. Na primer:

9.3.1 Podjetje lahko uporablja nabavnovrednostni način za primerjavo nabavne vrednosti drugih zgradb z nabavno vrednostjo predlagane zgradbe podjetja, s čimer preveri kupčijo ali pribitek določenega premoženja, ki je v protislovju s prostim trgom. Taka uporaba je osredotočena na posebno premoženje in na morebitno netržno nabavno vrednost.

9.3.2 Lastnik zemljišča lahko plača višjo ceno za sosednje premoženje. Pri uporabi načina primerljivih prodaj za določanje maksimalne cene, ki jo je lastnik pripravljen plačati za sosednje zemljišče, lahko znesek, ki ga določi ocenjevalec vrednosti, znatno presega njegovo *tržno vrednost*. V nekaterih državah imenujejo tako oceno *posebna vrednost*.

9.3.3 Naložbenik lahko uporabi mero donosa, ki je netržna in posebna samo za tega naložbenika. Pri uporabi načina kapitalizacije donosa za določanje cene, ki jo je naložbenik pripravljen plačati za določeno naložbo in ki temelji na naložbenikovi pričakovani meri donosa, ocenjevalec vrednosti oceni *vrednost za naložbenika* in ne *tržne vrednosti*.

9.4 Vsak način ocenjevanja vrednosti ima alternativne metode uporabe. Ocenjevalčevo strokovno znanje in usposabljanje, lokalni standardi, tržne zahteve in razpoložljivi podatki se upoštevajo pri odločitvi, katero metodo ali metode bomo uporabili. Razlog za alternativne načine in metode je pridobiti za ocenjevalca vrednosti analitične postopke, ki bodo dokončno pretehtani in izraženi s končno oceno vrednosti, ki je odvisna od določene vrste vrednosti, ki smo jo izbrali.

9.5 Načini ocenjevanja vrednosti in metode so na splošno skupni vsem vrstam ocenjevanja vrednosti, vključno z nepremičninskimi pravicami, premičninami, podjetji in finančnimi pravicami. Vendar pa ocenjevanje vrednosti različnih vrst premoženja vključuje različne vire podatkov, ki ustrezajo trgu, na katerem je treba oceniti premoženje (in/ali storitev ali podjetje). Posamezne zgradbe se npr. skupno prodajo in ocenijo na ustreznem trgu nepremičnin, medtem ko se vrednosti delnic v premoženjskem podjetju, ki ima v lasti številne zgradbe, izražajo s cenami na ustreznem delniškem trgu.

10.0 Povzetek

10.1 Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti naj bi olajšali meddržavne transakcije, ki vključujejo premoženje, in prispevali k delovanju globalnih trgov s spodbujanjem preglednosti v računovodskem poročanju. Poudarjena je uporaba dejanskih tržnih informacij, iz katerih so vidne strokovne presoje, povezane z ocenjevanjem vrednosti premoženja.

Kodeks vedenja

Uvod	25
Področje	25
Opredelitve pojmov	25
Etika	26
Usposobljenost	28
Razkritje	29
Poročanje o vrednostih	29



International Valuation Standards Committee

Kodeks vedenja

1.0 Uvod

Za delovanje Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti je bistvenega pomena, da pošteni in sposobni strokovni ocenjevalci vrednosti, nepristranski ali brez lastnih interesov, zagotovijo ocenitve vrednosti, pripravljene v skladu s temi standardi; njihova poročila bodo jasna, ne bodo zavajala in bodo razkrivala vse zadeve, ki so potrebne za razumevanje ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalci vrednosti bi morali vedno spodbujati in ohranjati zaupanje javnosti v stroko ocenjevanja vrednosti.

2.0 Področje

2.1 Ocenjevalci vrednosti se strinjajo s temi standardi bodisi prostovoljno ali zaradi zahtev, ki jih postavljajo zakon, predpisi ali zaradi navodil naročnikov, predvidenih uporabnikov in/ali nacionalnih združenj ali organizacij. Ocenitve vrednosti, ki naj bi bile pripravljene v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, obvezujejo ocenjevalca vrednosti, da upošteva kodeks vedenja.

2.2 Ta kodeks nima uradnega vpliva na zakon, njegov namen je delovati kot dopolnitev k pravilom, statutom in določilom nacionalnih združenj ali organizacij, ki nadzorujejo ali spremljajo dejavnosti ocenjevalcev vrednosti.

2.3 Ocenjevanja vrednosti, pripravljena v skladu s temi standardi, bi bila običajno sprejemljiva za končne uporabnike, če bi jih pripravil izšolani, strokovni član priznanega nacionalnega strokovnega organa, ki sam uveljavlja standarde usposobljenosti, pristojnosti, izkušenj, etike in razkritij pri ocenjevanju vrednosti. V tistih državah, kjer infrastruktura za usposobljeno in nadzorovano stroko ocenjevanja vrednosti še ne obstaja, so za izbiro ustreznega ocenjevalca vrednosti odgovorni naročniki - uporabniki.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Predpostavke (assumptions)* so domneve, ki veljajo za resnične. Predpostavke vključujejo dejstva, pogoje ali situacije, ki vplivajo na predmet ocenjevanja ali način ocenjevanja vrednosti, ki pa morda niso primerne za preverjanje. Ko pa so enkrat objavljene, morajo biti te zadeve sprejete za razumevanje ocenjevanja vrednosti. Vse predpostavke, ki so podlaga za ocenjevanje vrednosti, morajo biti primerne.

Vsa ocenjevanja vrednosti so do neke mere odvisna od sprejema predpostavk. Še posebej pa

opredelitev tržne vrednosti vključuje predpostavke, ki zagotavljajo doslednost načina, in

ocenjevalec vrednosti bo morda moral pripraviti še druge predpostavke glede na dejstva, ki ne morejo biti znana, ali dejstva, ki jih je mogoče določiti.

3.2 *Omejitveni pogoji (limiting conditions)* so omejitve, uvedene za ocenjevanje vrednosti.

Omejitvene pogoje lahko uvedejo:

naročniki (npr. če ocenjevalcu vrednosti ni dovoljeno, da v celoti razišče eno pomembno dejstvo ali več, ki lahko vplivajo na ocenjevanje vrednosti);

ocenjevalec vrednosti (npr. če naročnik ne more objaviti celotnega ali delnega poročila o ocenjevanju vrednosti ali izvida o ocenjevanju vrednosti brez predhodnega pisnega soglasja ocenjevalca vrednosti glede oblike in zveze, v kateri se lahko pojavi); ali

lokalni predpisi.

3.3 *Ocenjevalec vrednosti (valuer)* je oseba, ki ima potrebno izobrazbo, sposobnosti in izkušnje za opravljanje ocenjevanja vrednosti. V nekaterih državah je potrebna pridobitev licence, preden začne oseba delovati kot ocenjevalec vrednosti.

Ocenjevalec vrednosti je ugledna oseba, ki

- si je pridobila ustrezno diplomu v priznanem izobraževalnem centru ali enakovredno akademsko izobrazbo;
- ima ustrezne izkušnje in je zmožna ocenjevati vrednost na trgu in vrsto sredstva;
- se zaveda, razume in lahko pravilno uporablja tiste priznane metode in tehnike, ki so potrebne za izvedbo verodostojnega ocenjevanja vrednosti;
- je članica priznanega nacionalnega strokovnega organa za ocenjevanje vrednosti;
- opravlja program strokovnega izobraževanja v času svoje strokovne kariere; in
- upošteva vse zahteve kodeksa vedenja.

Če v katerikoli državi ni mogoče pridobiti ustrezne akademske izobrazbe, kot je opredeljeno zgoraj, mora imeti ocenjevalec vrednosti zadostno raven usposabljanja in izkušenj pri ocenjevanju vrednosti in je bodisi

član priznanega nacionalnega strokovnega organa za ocenjevanje vrednosti ali imetnik licence, ki jo podeli vlada, ali ga imenuje sodišče ali organ enakovrednega statusa.

V nekaterih državah je v skladu z zakonom za opravljanje nalog ocenjevalca vrednosti potrebna licenca ali certifikat neodvisnega organa.

3.4 *Notranji ocenjevalec vrednosti (internal valuer)* je ocenjevalec, zaposlen v podjetju, ki ima v lasti sredstva, ali v računovodskem podjetju, v katerem je odgovoren za pripravo računovodskih razvidov in/ali poročil za podjetje. Na splošno notranji ocenjevalec vrednosti izpolnjuje vse zahteve po neodvisnosti in strokovni nepristranskosti, ki jih zahteva ta kodeks vedenja, vendar zaradi javne predstavitve in ureditve morda ni vedno sprejemljivo, da opravlja vlogo neodvisnega ocenjevalca pri nekaterih vrstah nalog.

3.5 *Zunanji ocenjevalec vrednosti (external valuer)* je ocenjevalec, ki s sodelavci nima nobenih bistvenih zvez z naročnikom, njegovim posrednikom ali s predmetom ocenjevanja vrednosti.

3.6 Ker morajo vsi ocenjevalci vrednosti, ki prevzamejo naloge v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, izpolniti zahteve po nepristranskosti, strokovni objektivnosti in razkritju v skladu s tem kodeksom vedenja, morajo taki ocenjevalci vrednosti izpolniti zahteve po neodvisnosti, ki je lahko povezana z mnogimi nalogami. Pri nekaterih naročnikih in v nekaterih državah se v posebnih okoliščinah lahko v zvezi s pojmom *neodvisni ocenjevalec vrednosti (independent valuer)* uporabljajo dodatne predpisane ali zakonske omejitve glede tega, kdo lahko izvaja ocenjevanje vrednosti za določen namen. Namen tega kodeksa ni opredeliti različne stopnje neodvisnosti zunaj standarda neodvisnosti, ki ga že zahteva ta kodeks.

4.0 Etika

Ocenjevalci vrednosti morajo vedno ohranjati visok standard poštenosti in neoporečnosti ter opravljati svoje delo na način, ki ne škoduje naročnikom, javnosti, stroki in njihovim posameznim nacionalnim strokovnim organom ocenjevanja vrednosti.

4.1 Neoporečnost

4.1.1 Ocenjevalec vrednosti ne sme ravnati na način, ki bi bil zavajajoč ali nepošten.

4.1.2 Ocenjevalec vrednosti ne sme namerno razvijati in predstavljati poročila, ki vsebuje napačna, netočna ali pristranska mnenja in analize.

4.1.3 Ocenjevalec vrednosti ne sme pomagati ali sodelovati pri storitvi ocenjevanja vrednosti, ki za druge razumne ocenjevalce vrednosti ne bi bila upravičena.

4.1.4 Ocenjevalec vrednosti mora delovati zakonito in v skladu z zakoni in predpisi države, kjer deluje ali kjer prevzame svojo nalogo.

4.1.5 Ocenjevalec vrednosti ne sme napačno sporočati o svoji strokovni usposobljenosti ali namerno dopustiti napačnega tolmačenja svoje strokovne usposobljenosti.

4.1.6 Ocenjevalec vrednosti ne bi smel namerno uporabljati napačnih, zavajajočih ali pretiranih trditev ali oglaševanja, da bi si zagotovil delo.

4.1.7 Ocenjevalec vrednosti mora zagotoviti, da bo vsak član delovnega kolektiva ali podrejeni, ki pomaga pri nalogi, upošteval kodeks vedenja.

4.2 *Nasprotje interesov*

4.2.1 Pri isti zadevi ocenjevalec vrednosti ne sme delati za dve stranki ali več, razen če si pridobi pisno soglasje prizadetih strank.

4.2.2 Ocenjevalec vrednosti mora upoštevati vse ustrezne varnostne ukrepe, da pri nalogi ne pride do nasprotij med interesi njegovih naročnikov in interesi drugih naročnikov, ocenjevalca vrednosti, njegovega podjetja, sorodnikov, prijateljev ali sodelavcev. Možna nasprotja je treba razkriti pisno pred sprejemom napotkov. Vsako tako nasprotje, ki se ga ocenjevalec vrednosti naknadno zave, mora biti nemudoma razkrito. Če ocenjevalec vrednosti odkrije nasprotja po dokončanju ocenjevanja vrednosti, jih mora razkriti v primernem času.

4.3 *Zaupnost*

4.3.1 Ocenjevalec vrednosti mora vedno upoštevati zadeve naročnika s primerno molčečnostjo in zaupnostjo.

4.3.2 Ocenjevalec vrednosti ne sme nikomur, ki ga naročnik posebej ne pooblasti, razkriti občutljivih dejanskih podatkov, pridobljenih od naročnika, ali rezultatov naloge, pripravljenih za naročnika, razen če je to zakonsko potrebno, kot v situacijah, v katerih mora ocenjevalec vrednosti delovati v skladu z določenimi navideznimi sodnimi postopki v okviru priznanega nacionalnega strokovnega organa za ocenjevanje vrednosti, katerega član je.

4.4 *Nepriistranskost*

4.4.1 Ocenjevalec vrednosti mora opraviti nalogo pod pogoji stroge neodvisnosti, objektivnosti, nepristranskosti in brez vpletanja osebnih interesov.

4.4.2 Ocenjevalec vrednosti ne sme sprejeti naloge, ki vključuje poročanje o vnaprej določenih mnenjih in sklepih.

4.4.3 Plačila, povezana z nalogo, ne smejo biti odvisna od vnaprej določenih rezultatov ocenjevanja vrednosti ali od drugih neodvisnih, nepristranskih nasvetov, ki jih vsebuje poročilo o ocenjevanju vrednosti.

4.4.4 Če je plačilo kakorkoli odvisno ali neodvisno od rezultatov v poročilu, je treba to razkriti.

4.4.5 Ocenjevalec vrednosti se ne sme zanašati na kritične informacije, ki jih prejme od naročnika ali katerekoli druge stranke, brez ustrezne ocene ali potrdila iz neodvisnega vira, razen če sta narava in obseg takega zanašanja opredeljena kot omejitveni pogoj.

4.4.6 Ocenjevalec vrednosti ne sme sprejeti naloge, kjer poroča o hipotetičnih pogojih, ki verjetno ne bodo izpolnjeni v ustreznem obdobju.

4.4.7 O hipotetičnih pogojih, ki predstavljajo ustrezno možnost, lahko ocenjevalec vrednosti poroča, če je priloženo pojasnilo o možnostih uresničitve hipotez, in upoštevana vrednost, ki izraža resnično prevladujočo situacijo, npr. situacijo, ko naročnik želi vedeti, kolikšno vrednost bo imelo zemljišče, kjer je predvidena odstranitev strupenih snovi.

4.4.8 Ocenjevalec vrednosti ne sme uporabiti nepodprtih sklepov ali se ne sme zanesti nanje, če temeljijo na kakršnihkoli predsodkih, ali poročati o sklepih, ki izražajo mnenje, da je tak predsodek potreben za ohranjanje ali zviševanje vrednosti.

4.4.9 Pri pregledovanju poročila drugega ocenjevalca vrednosti mora ocenjevalec vrednosti predložiti nepristransko sodbo in upravičiti svoje razloge za strinjanje ali nestrinjanje s sklepi poročila.

5.0 Usposobljenost

Ocenjevalec vrednosti mora imeti znanje, veščino in izkušnje za učinkovito dokončanje naloge glede na sprejemljiv strokovni standard. Samo tisti ocenjevalci vrednosti, ki lahko ravnajo v skladu z opredeljitvijo ocenjevalca vrednosti (3.3. odstavek zgoraj), lahko prevzamejo delo, povezano s temi standardi.

5.1 Sprejem navodil

5.1.1 Pred sprejemom naloge ali sklenitvijo dogovora o izvedbi katerekoli naloge mora ocenjevalec vrednosti pravilno določiti problem, ki ga je treba rešiti, in mora biti prepričan, da ima izkušnje in znanje; pri sprejemu naloge na drugem kontinentu si bo zagotovil možnost povezave s strokovnjakom, ki ima izkušnje in znanje o tržnih silah, jeziku in zakonih, da bo lahko uspešno dokončal nalogo.

5.2 Zunanja pomoč

5.2.1 Pri storitvah zunanje pomoči, potrebne za dopolnitev strokovnega znanja ocenjevalca vrednosti, mora ocenjevalec vrednosti najprej ugotoviti, ali imajo sodelujoči potrebne veščine in etična načela.

5.2.2 Naročnikovo soglasje je treba pridobiti, kadar je potrebna zunanja pomoč; v poročilu ocenjevalca vrednosti je treba razkriti identiteto pomočnikov in obseg njihovega dela.

5.3 Učinkovitost in skrbnost

5.3.1 Pri izvedbi naročnikovih navodil mora ocenjevalec vrednosti ukrepati takoj in učinkovito ter naročnika obveščati o svojem napredovanju.

5.3.2 Navodila pa je treba zavrniti, če okoliščine onemogočajo dovolj skrbno poizvedovanje, zadostno kakovost dela in dokončanje v primernem času.

5.3.3 Pred poročanjem o ocenjevanju vrednosti so potrebna naročnikova pisna navodila, ki vsebujejo zadostne podrobnosti, da se izogne vsakršnim napačnim tolmačenjem, in ki jih v pisni obliki potrdi ocenjevalec vrednosti.

5.3.4 Ocenjevalec vrednosti mora izvesti skrbno preiskavo in poizvedovanje, da zagotovi pravilnost in zanesljivost podatkov za analizo pri ocenjevanju vrednosti.

5.3.5 Ocenjevalec vrednosti mora pripraviti delovno datoteko za vsako nalogo, ki mora ob zaključku vsebovati verno kopijo vseh pisnih poročil, korespondence in zabeležk v papirni ali elektronski obliki (primerno zavarovani) ter ustrezne mapne beležke, ki utemeljujejo mnenja ocenjevalca s pomočjo poizvedovanj, nepristranske primerjave, odbitkov in izračuna.

5.3.6 Delovno datoteko za vsako nalogo je treba hraniti najmanj pet let po dokončanju naloge.

6.0 Razkritje

Bistvenega pomena je, da ocenjevalci vrednosti svoje analize, mnenja in sklepe sporočajo uporabnikom njihovih storitev s poročili, ki so smiselna in ne zavajajo, ter razkrijejo vse, kar bi lahko vplivalo na nepristranskost.

6.1 Poročilo o ocenjevanju vrednosti natančno določa jasen in natančen opis obsega naloge in njen namen ter nameravano uporabo, razkriva vsako predpostavko, hipotetične scenarije ali omejitvene pogoje, ki neposredno vplivajo na ocenjevanja vrednosti in po potrebi opredeljujejo njihov vpliv na vrednost.

6.2 Poročilo o ocenjevanju vrednosti mora dati zadostne informacije za opis opravljenega dela, ugotovitvenih sklepov in miselnih zvez, v katerih so oblikovani.

6.3 Ocenjevalec vrednosti mora razkriti vsako neposredno ali posredno osebno ali podjetniško povezavo s premoženjem ali podjetjem, ki je predmet naloge, in lahko vodi do morebitnega nasprotja interesov.

6.4 Če ocenjevalec vrednosti deluje kot notranji ocenjevalec vrednosti, je treba v poročilu o ocenjevanju vrednosti razkriti povezavo s podjetjem, ki obvladuje sredstvo.

6.5 Če ocenjevalec vrednosti deluje kot zunanji ocenjevalec vrednosti in je za naročnika delal za plačilo, je treba tako zvezo razkriti, da ne bi tretja oseba, ki se mora zanesti na ocenjevanje vrednosti, menila, da je bila ogrožena nepristranskost ocenjevalca vrednosti.

6.6 Vsaka omejitev glede kakovosti storitve, ki jo ocenjevalec vrednosti lahko ponudi, mora biti razkrita, če gre za omejitve, ki jih nalaga zunanji svet, ali za omejitve, posebne za ocenjevalca vrednosti ali nalogo. Če je bila potrebna zunanja pomoč, mora ocenjevalec vrednosti razkriti identiteto pomočnikov in obseg zanašanja nanje ter naravo take pomoči.

6.7 Ocenjevalec vrednosti mora določiti omejitev glede objavljanja ocenitve vrednosti ali sklepov ocenjevanja vrednosti brez soglasja, tako da ocenjevalec vrednosti lahko ohrani možnost nadzora nad obliko in vsebino, v kateri so javno razkrite njegove ocenitve vrednosti.

6.8 Ocenjevalec vrednosti mora razkriti vse odklone od Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti.

6.8.1 Standardi so izdelani za vsesplošne situacije in ne morejo zadovoljiti vsake možnosti. Pojavile se bodo okoliščine, ko bo odklon od standardov neizogiben. V takih situacijah odklon ne pomeni kršitve standardov, če je ustrezen, v skladu z etičnimi načeli in merili usposobljenosti in če je v poročilu o ocenjevanju vrednosti zagotovljena logična utemeljitev takega odklona.

7.0 Poročanje o vrednostih

Naloge ocenjevanja vrednosti obravnavajo eno vrsto premoženja ali več. Slog poročila o ocenjevanju vrednosti mora biti prilagojen naravi naloge in potrebam naročnika, vendar pa mora izpolnjevati določene minimalne zahteve glede vsebine.

7.1 Ta odstavek določa minimalno vsebino vsakega poročila ali izvida. Vključeni morajo biti naslednji členi (glej tudi 5.1. odstavek, MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti):

- identiteta ocenjevalca vrednosti in datum poročila;
- identiteta naročnika;
- navodila, datum ocenjevanja vrednosti, namen in nameravana uporaba ocenjevanja vrednosti;
- osnova za ocenjevanje vrednosti, vključno z vrsto in opredelitvijo vrednosti;
- identiteta, pravica do posesti in lokacija upravičenja, ki ga je treba oceniti;
- datum in obseg pregledovanj;
- področje in obseg dela, potrebnega za ocenjevanje vrednosti;
- kakršnekoli predpostavke in omejevalni pogoji ter vse posebne, neobičajne ali izredne predpostavke;
- izjava o skladnosti, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s temi standardi in vsemi potrebnimi razkritji;
- dokazilo o strokovni usposobljenosti in podpis ocenjevalca vrednosti; in
- kot je potrebno v nekaterih državah, posebno potrjeno ocenjevalca vrednosti v predpisani obliki.

7.2 Uporaba ocenjevanja vrednosti in zapletenost premoženja določata primerno raven podrobnosti za poročilo. Pri poročanju o enovitem ali zapletenem premoženju je za poročilo primerno, da vsebuje podrobnosti o podatkih, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti, in dokazovanja, na katerih temeljijo sklepi. Če je poročilo pripravljeno za portfelj vrst premoženja za uporabo pri reviziji, je lahko raven podrobnih podatkov, potrebnih za vsako od teh vrst premoženja v okviru portfelja, manj obsežna.

7.3 To poglavje naj ne bi bilo upoštevano, kot da predstavlja poizvedovanja, raziskovanja in analize, potrebne za izvedbo primerne ocenjevanja vrednosti, pač pa le kot minimum, ki mora biti predstavljen v poročilu.

Vrste premoženja

Uvod	32
Nepremičninske pravice	32
Premičnine	36
Podjetja	37
Finančne pravice	39



International Valuation Standards Committee

Vrste premoženja

1.0 Uvod

Nepremičninske pravice predstavljajo precejšnji del svetovnega bogastva in njihovo ocenjevanje vrednosti je bistvenega pomena za delovanje globalnih trgov premoženja in finančnih trgov. Nepremičninske pravice je treba razlikovati od drugih kategorij premoženja, in sicer od premičnin, podjetij in finančnih pravic. Brez nadaljnje kvalifikacije ali identifikacije se pojem *premoženje* lahko nanaša na vse kategorije ali na vsako izmed teh kategorij. Ker se ocenjevalci vrednosti srečujejo z nalogami, ki vključujejo vrste premoženja, ki ne sodijo med nepremičninske pravice ali vrste premoženja, katerih vrednost vključuje več kategorij premoženja, je nujno potrebno razumevanje posameznih vrst premoženja in njihovih razločevalnih značilnosti. Medtem ko je priznana običajna delitev premoženja v štiri ločene kategorije, pa so se v zadnjih desetletjih pojavili novi subjekti in inštrumenti. Sprejeti okvir sklicevanja je že prevzel te nove razrede premoženja in spoznavnost s posebnimi vrstami premoženja in upravičenj postaja vedno bolj sestavni del prakse ocenjevanja vrednosti. Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti priznava naslednje štiri vrste premoženja: nepremičninske pravice, premičnine, podjetja in finančne pravice.

2.0 Nepremičninske pravice

2.1 *Nepremičninska pravica* je pravica do nepremičnine. Ta pravica je običajno zapisana v uradni listini, na primer v dokumentu o lastništvu ali najemu. Zato je premoženje pravna zasnova, različna od nepremičnine, ki predstavlja fizično sredstvo. Nepremičninske pravice vključujejo vse pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom nepremičnin. V nasprotju s tem pa nepremičnine vključujejo zemljišče samo, vse predmete, ki se naravno pojavljajo na zemlji, in vse predmete, povezane z zemljo, kot so zgradbe in izboljšave zemljišča.

2.1.1 Pojem *imetje v nepremičninah (realty)* se včasih uporablja za razlikovanje nepremičninskih pravic ali nepremičnin od premičnin, ki jih v nekaterih državah pravno imenujejo *osebna lastnina (personalty)*.

2.2 Kombinacija vseh pravic, povezanih z lastništvom nepremičnin, se včasih imenuje kot *sveženj pravic*. Te pravice vključujejo pravico do uporabe, zasedbe, vpisa, prodaje, najema, zapustitve (v oporoki), izročitve ali do izbire uveljavljanja katerekoli ali nobene od zgoraj navedenih pravic. V mnogih situacijah lahko država posebne pravice loči iz svežnja in jih prenese, odda v najem ali odtuji.

2.2.1 Pravice ali upravičenja na nepremičninah izhajajo iz *zakonitih posesti*. Zakonite posesti opredeljujejo zakoni države, v katerih so posesti. Zakonite posesti so običajno odvisne od zunanjih omejitev, ki jih določi država, kot so obdavčenje (ugotovitev/odmera davka), prisilni prevzem (pravica do prisilnega odkupa/prisilni nakup/razlastitev), reguliranje (državno obvladovanje/načrtovanje/določanje namembnosti zemljišča) ali prilastitev vlade, če ni oporoke (zapuščina brez dedičev/nezasedene dobrine).

2.2.2 Absolutno lastništvo, ki ga lahko omejuje le država, je poznano kot *svobodno lastništvo*.

2.2.3 Najemi so pogodbeni dogovori, ki v nepremičninskih pravicah ustvarjajo druga stanja. V okviru najema ohranja zemljiški posestnik ali najemodajalec lastniško pravico, ki jo v nekaterih državah poznajo kot lastninsko pravico do predmeta, danega v najem, s pravico do uporabe in zasedbe, ki je prenesena na najemnika ali mu je podeljena. Pravica, ki jo najemnik ali najemjemalec pridobi z najemom, v nekaterih državah poznana kot *najemna pravica do posesti*, je pravica do uporabe in zasedbe v določenem obdobju in pod določenimi pogoji.

2.2.3.1 *Podnajemne pravice* se ustvarjajo, ko najemnik ali najemjemalec v predhodnem najemu prenese tretji osebi, podnajemniku, pravico, ki jo najemnik ali najemjemalec uživa, tj. pravico do uporabe in zasedbe premoženja.

2.2.3.2 Ocenjevalec vrednosti prouči, če določila in pogoji najema vplivajo na vrednost premoženja.

2.2.4 Poleg državnih omejitev so glede na naravne pravice lastništva nepremičnin lahko uvedene tudi druge zakonske omejitve.

2.2.4.1 *Pravne omejitve* in *omejitvene zaveze*, povezane z zemljiščem, vplivajo na uporabo, razvoj in prenos lastništva.

2.2.4.2 *Služnosti* so nelastniške (nematerialne) pravice do zemljiškega premoženja, ki upravičuje uporabo, ne pa lastništva dela tega premoženja. Služnosti nujne poti so pravice ali prednosti, pridobljene z uporabo ali pogodbo, ki zagotavljajo prehod čez del ali pas na zemljišču v lasti nekoga drugega.

2.2.5 Druge pomembne lastniške in finančne pravice so lahko povezane z nepremičninami.

2.2.5.1 *Delne pravice* na nepremičninah so ustvarjene s pravno delitvijo lastniške pravice. Na primer samostojni podjetniki posamezniki niso edini, ki posedujejo nepremičnine. V lasti jih imajo lahko tudi kapitalne družbe (delničarji), osebne družbe, sonajemništva in skupni najemi.

2.2.5.2 Skrbništva predstavljajo drugo vrsto upravičenj na nepremičninah. Pravica upravičenca v skrbništvu je poznana kot *lastniško upravičenje* v nasprotju s pravno pravico skrbnika. (Za upravičenca velja, da ima dejansko lastninsko pravico, medtem ko ima skrbnik pravno pravico.)

2.2.5.3 Jamstvo ali *finančne pravice* so ustvarjene s hipotekami, pri katerih se premoženje uporablja kot poroštvo za zavarovanje financiranja ali pa se premoženje obremeni. Položaj lastniškega kapitala v premoženju se pojmuje kot posebna finančna pravica.

2.3 V računovodski terminologiji nepremičnine običajno spadajo v kategorijo stalnih ali dolgoročnih sredstev. Včasih se lahko nepremičnine pojmujejo kot kratkoročna sredstva, če so npr. zemljišča ali izboljšane nepremičnine vključene v seznam zalog za prodajo.

2.3.1 Sredstvo je pravica do nepremičnine, in sicer je sredstvo nepremičninska pravica.

2.3.2 Ocenjuje se lastništvo sredstva in ne nepremičnina kot fizična enota.

2.3.3 Če se lastništvo sredstva kupuje in prodaja na trgu, pripisujejo udeleženci na trgu posebne vrednosti lastništvu posebnih upravičenj do nepremičnin. Te vrednosti, ki jih pripisujejo udeleženci na trgu, so nepristranske podlage za ocenjevanje *tržne vrednosti* nepremičninskih pravic.

2.4 Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic se opravlja iz številnih razlogov, ki vključujejo kategorije, kot so računovodsko poročanje, transakcije, povezane s prenosi lastništva, posojila in hipoteke, ki jih je treba zavarovati s premoženjem, pravni spori, davčne zadeve ter svetovanje ali odločanje o naložbah. Razen zadnje kategorije, je *tržna vrednost* vrednostna podlaga v vseh naslednjih razvrščanjih:

2.4.1 ocenjevanja vrednosti dolgoročnih sredstev, pripravljena za računovodske izkaze in z njimi povezane obračune, da bi prikazali učinek spreminjajočih se cen ali dnevnih vrednosti;

2.4.2 ocenjevanja vrednosti kot pomoč za potencialnega kupca pri določanju ponudbe, kot pomoč potencialnemu prodajalcu pri ugotavljanju sprejemljive ponudbene cene ali pa kot pomoč obema strankama pri določanju prodajne cene za predlagano transakcijo; ocenjevanja vrednosti za določanje osnove za reorganizacijo ali združitvev lastništva različnih vrst premoženja;

2.4.3 ocenjevanja vrednosti, zahtevana za oceno vrednosti poroštvenega premoženja, ponujena za predlagano hipotekarno posojilo ali za določanje osnove za zavarovanje ali poroštvo posojila, kritega s premoženjem;

2.4.4 ocenjevanja vrednosti, opravljena pri prisilnem prevzemu (pravica prisilnega odkupa/razlastitveni postopki), pravnih sporih ali arbitraži, ki vključuje spore o pogodbah in delnih upravičenjih ter poravnave škod kot posledic okoljskih nesreč ali kršitev;

2.4.5 ocenjevanja vrednosti, potrebna za opredelitev ocenjene vrednosti/odmere davka; za delitev sredstev v amortizirljive in neamortizirljive predmete ter s tem za oceno primerne amortizacije; ali za določanje davkov na darila ali davkov na dediščino;

2.4.6 ocenjevanja vrednosti in pomožne naloge, opravljene za širok krog naročnikov, npr. naložbenike, zavarovaltelje, likvidatorje škod, dražitelje ali likvidatorje, odbore za določanje namembnosti (o morebitnih vplivih predlogov načrtovanja) ter za številne druge namene, na primer tržne analize ali analize izvedljivosti, analize stroškov in koristi, določanje knjigovodske vrednosti izdaj novih delnic (ali njihovih popravkov) ter določanje prihodnjih plačil najemnin in pogojev najema.

2.5 Pri vsakem ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic je treba določiti ustrezne značilnosti premoženja. Značilnosti premoženja vključujejo:

2.5.1 lokacijo, fizični in pravni opis, gospodarske lastnosti ali lastnosti ustvarjanja donosov;

2.5.2 nepremičninske pravice (svobodno lastništvo, popolno lastnino zemljišča, danega v najem, najemno pravico, podnajemno pravico), ki jih je treba oceniti;

2.5.3 vse premičnine, najemnikovo opremo ali neopredmetena sredstva, ki ne spadajo med nepremičninske pravice, vendar so vključena v ocenjevanje vrednosti (glej 3.2. odstavek spodaj);

2.5.4 vse poznane služnosti, omejitve, obremenitve, najeme, zaveze ali posebne ocene/odmere davka premoženja ali drugih predmetov podobne narave; in

2.5.5 če je podrejeno premoženje delna pravica ali fizični del večje parcele.

2.6 Na ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic lahko vplivajo posebne obravnave, kot so:

2.6.1 zahteva za analizo združitve posestev (*sinergijska vrednost*) ali ločevanje pravic do premoženja (*vrednost sestavin*);

2.6.2 vplivi možnih sprememb namembnosti in razvoja infrastrukture, na primer širitev sistemov javnih podjetij ali dostopnih koridorjev;

2.6.3 depresivni trgi, za katere so značilni šibko povpraševanje, kopičenje zalog in redke prodajne transakcije, pri katerih bi bilo težko podpreti ocene *tržne vrednosti* na podlagi tekočih ali preteklih dokazov. V takih okoliščinah se pozornost udeležencev na trgu lahko preusmeri na druge pokazatelje vrednosti ali kakovosti premoženja.

3.0 Premičnine

3.1 *Premičnine* se nanašajo na lastništvo pravice do predmetov, ki niso nepremičnine. Ti predmeti so lahko opredmeteni, kot so premične stvari, ali neopredmeteni, kot je dolg ali patent. Opredmetene premičnine predstavljajo pravice do predmetov, ki niso trajno pritrjeni na nepremičnino, in za katere je splošno značilna njihova premakljivost. V nekaterih državah so premičnine pripoznane kot *osebno premoženje (personalty)* v nasprotju z *nepremičnino (realty)* (glej Vrste premoženja, 2.1.1. odstavek).

3.2 Primeri premičnin vključujejo pravice do:

3.2.1 prepoznavnih, prenosnih in opredmetenih predmetov, ki so na splošno poimenovani kot osebni, npr. pohištvo, zbirke in naprave. Lastništvo kratkoročnih sredstev podjetja, trgovinskih popisov premoženja in zalog se pojmuje kot premičnina.

3.2.1.1 V nekaterih državah se zgornji predmeti imenujejo *osebno blago in premične stvari (goods and chattels personal)*.

3.2.2 Pritikline, ki niso nepremičnina, imenovane tudi najemnikova oprema (notranja oprema in inštalacije), najemnik doda k premoženju in jih uporablja za poslovanje. *Najemnikove izboljšave* so stalne izboljšave ali dodatki k zemljišču ali zgradbam, ki jih vgradi in plača najemnik za izpolnjevanje svojih potreb. Ob izteku najema najemnik odstrani svojo opremo. Njihova odstranitev ne povzroča nobene resne škode nepremičnini. Najemnikove izboljšave so zaključna dela ali napeljave, kot so predelne stene in vtiči, narejeni v objektu. Doba koristnosti najemnikovih izboljšav je lahko krajša ali daljša od obdobja najema. Če je daljša od najema, je najemnik upravičen do nadomestila v višini, za katero so najemnikove izboljšave povečale vrednost najetih prostorov.

3.2.2.1 V širšem smislu lahko zgoraj navedena kategorija vključuje posebne, nestalne zgradbe, stroje in opremo.

3.2.2.2 V drugih državah pa izraz *pohištvo, inštalacije in oprema (Furniture, Fixture, and Equipment – FF&Es)* vključuje obe kategoriji, opisani v 3.2.1. in 3.2.2. odstavku.

3.2.3 Čisti obratni kapital in vrednostnice (vrednostni papirji) ali čista kratkoročna sredstva so vsota likvidnih sredstev, zmanjšanih za kratkoročne obveznosti. Čisti obratni kapital lahko vključuje denarna sredstva, tržljive vrednostne papirje in likvidne zaloge, zmanjšane za kratkoročne obveznosti, kot so obveznosti do dobaviteljev in kratkoročna posojila.

3.2.4 *Neopredmetena sredstva* so pravice do neopredmetenih enot. Primeri pravic do neopredmetenega premoženja vključujejo pravico do povračila dolgov in pravico do dobička iz ideje. Gre za pravico, in sicer do povračila ali do dobička v nasprotju s samo neopredmeteno enoto, tj. dolgom ali idejo, ki je premoženje in h kateremu je pripisana vrednost.

3.3 Ocenjevanje vrednosti, ki vključuje premičnine in nepremičninske pravice, mora opredeliti premičnine in upoštevati njihove vplive na dano ocenitev vrednosti.

3.3.1 Ocenjevanja vrednosti premičnin so lahko sestavni del večjih nalog. Opredelitev vrednosti, v skladu s katero se ocenjujejo premičnine, mora biti združljiva z namenom ocenjevanja vrednosti premoženja, pa če je namen prodaja, prenova ali rušenje premoženja. Premičnine se lahko ocenjujejo glede na njihovo *tržno* vrednost ob različnih predpostavkah, npr. da so premičnine vključene v sredstva hotela, ki je bil prodan kot poslujoče podjetje, ali da so bile premičnine med sredstvi hotela, ki je prenehal poslovati in ga je bilo treba zato likvidirati in prodati kot ostanek (glej MSOV, 6.9. odstavek).

3.3.2 Ocenjevalec vrednosti mora znati razlikovati premičnine od nepremičninskih pravic in včasih jih je treba izločiti, na primer pri nalogah, prevzetih za funkcije, povezane z vlado, kot je obdavčenje ali prisilni nakup.

3.3.3 Pri ocenjevanju vrednosti poslovnih sredstev mora ocenjevalec vrednosti upoštevati dejstvo, ali je treba taka sredstva oceniti kot del delujočega podjetja ali kot ločena sredstva.

3.4 Ocenjevalec vrednosti mora poznati lokalne navade, povezane s pojmovanjem predmeta kot premičnine ali nepremičninske pravice. V nekaterih okoliščinah varno pritrjen predmet, simbolično obravnavan kot premičnina, lahko ob prenehanju zasedbe spet sodi med nepremičninske pravice, še posebej, če bi nastala zaradi njegove odstranitve ali premestitve velika škoda na samem predmetu ali zgradbi, na kateri se nahaja.

3.5 Tehnike, uporabljene v treh načinih ocenjevanja vrednosti, se lahko uporabljajo za ocenjevanje vrednosti premičnin (glej PO 5 – Ocenjevanje vrednosti premičnin).

3.5.1 Če ocenjevalec vrednosti ugotovi, da so premičnine, vključene v premoženje, čigar vrednost se ocenjuje, višje ali nižje vrednosti od tistih, ki so značilno navedene pri primerljivem premoženju, bi moral ocenjevalec vrednosti narediti popravek za razlikovalno prispevno vrednost premičnin.

3.5.2 Pri nekaterih nalogah bo moral ocenjevalec vrednosti določiti stopnjo fizične obrabe, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja, ki prizadeva premičninske predmete. Taka določitev bo upoštevala tudi preostalo dobo gospodarne uporabe zgradbe, s katero je povezana premičnina.

4.0 Podjetja

4.1 *Podjetje* je trgovska, industrijska, storitvena ali naložbena enota, ki opravlja gospodarsko dejavnost. Podjetja so običajno dobičkonosne enote, ki poslujejo zato, da strankam priskrbijo proizvode ali storitve. Z zasnovano podjetja sta tesno povezana pojma *gospodarska družba*, tj. podjetje, ki opravlja gospodarsko dejavnost z izdelovanjem, prodajo ali trgovanjem s proizvodi ali storitvami, in *delujoče podjetje*, tj. enota, za katero je značilno, da bo nadaljevala poslovanje v predvidljivi prihodnosti, brez namena ali potrebe po likvidaciji ali bistveni okrnitvi obsega poslovanja.

4.2 Podjetja so ustanovljena kot pravne osebe. Podjetja so lahko nedelniška ali delniška.

4.2.1 Primeri nedelniških podjetij so samostojni podjetniki posamezniki, skupni podvigi in družbe z neomejeno in omejeno odgovornostjo.

4.2.2 Primeri delniških podjetij so zaprte delniške družbe in javne delniške družbe, katerih delnice so na voljo in v lasti javnosti.

4.2.3 Druge pravne oblike podjetij so *sporazumi o obvladovanju*, pri katerih je obvladovanje zaupano posameznim skrbnikom ali skrbnikom v podjetjih, in *sestavljena podjetja*, ki združujejo krovna in pridružena ali odvisna podjetja, deleže v družbah z omejeno odgovornostjo in skrbništva.

4.3 Podjetja vplivajo na izjemno široko področje gospodarskih dejavnosti, ki vključujejo zasebni in javni sektor. Poslovne dejavnosti med drugim vključujejo *proizvodnjo, prodajo na debelo, prodajo na drobno, nastanitve, zdravstveno skrbstvo ter finančne, pravne, izobraževalne in socialne storitve*. Podjetja, ustanovljena za zagotavljanje storitev infrastrukture za javnost, tj. javna podjetja, so v mnogih državah ustanovljena kot delniške družbe, ki jih nadzoruje vlada, niso pa v njeni lasti.

4.3.1 *Investicijska podjetja* ali *holdingi*, ki imajo zaradi lastništva delnic ali deležev obvladujoč vpliv v odvisnih družbah, vključujejo med drugim premoženje in kmetijska podjetja.

4.3.2 Vrste premoženja, kot so hoteli, bencinske črpalke, restavracije in kino dvorane, ki se različno imenujejo: *vrste premoženja, povezane s podjetji, vrste premoženja s trgovalno možnostjo, vrste premoženja, povezanega s trgovanjem*, ali *poslovne enote*, se ocenjujejo po *tržni vrednosti*, njihova *tržna vrednost* pa vključuje ocenjeno vrednost sestavin, ki so zemljišče, zgradbe, premičnine, neopredmetena sredstva in podjetje samo. Ker je takšno premoženje običajno naprodaj na trgu kot poslujoča celota, utegne biti posebno opredeljevanje zemljišča, zgradbe in drugih vrednosti težko, tako da je potrebna dodatna skrb za identifikacijo sestavin premoženja, ki so vključene v ocenjevanje vrednosti (glej PO 12 – Ocenjevanje vrednosti premoženja, povezanega s trgovanjem).

4.4 V računovodski terminologiji so opredmetena in neopredmetena sredstva vključena v sredstva podjetja:

4.4.1 Opredmetena sredstva vključujejo kratkoročna sredstva in dolgoročna sredstva, kot so nepremičnine, napeljave, oprema in opredmetene premičnine.

4.4.2 Neopredmetena sredstva, ki jih opredeljujemo kot neopredmeteno premoženje, vključujejo veččine poslovanja, strokovno znanje o trženju, oceno kreditne sposobnosti, obstoječo delovno silo, poslovni načrt, dobro ime in lastništvo različnih zakonskih pravic in inštrumentov (npr. patentov, avtorskih pravic, franšiz in pogodb).

4.4.2.1 Dobro ime vključuje dve različni sestavini: dobro ime, ki je značilno za premoženje ali pa neločljivo povezano z njim in prenosljivo na novega lastnika ob prodaji premoženja, ter osebno dobro ime, ki je povezano z lastnikom ali poslovojem.

4.5 Številni razlogi so lahko povod za ocenjevanje vrednosti podjetja (glej Pojasnjevalno opombo o ocenjevanju vrednosti podjetja, PO 6, 5.0. poglavje), vključno z:

4.5.1 nakupom in prodajo posameznega podjetja, poslovno združitvijo ali oceno vrednosti delniškega kapitala družbe v lasti delničarjev podjetja.

4.5.2 Ocenitve vrednosti podjetij se pogosto uporabljajo kot osnova razporeditve in izražanja *vrednosti pri uporabi* pri različnih sredstvih podjetja. Ocenitve vrednosti podjetij lahko zagotovijo tudi osnovo za oceno višine zastaranja posebnih osnovnih sredstev podjetja.

4.6 Ocenitve vrednosti podjetij temeljijo na *tržni vrednosti* podjetja. *Tržna vrednost* podjetja ni nujno enaka *vrednosti pri uporabi* podjetja. Ocenjevanja vrednosti, opravljena za računovodsko poročanje, so običajno potrebna za poročanje o *pošteni vrednosti*, ki je lahko enaka ali pa se razlikuje od *tržne vrednosti*. V takih situacijah bi moral ocenjevalec vrednosti določiti, ali taka vrednost zadovoljuje opredelitev *tržne vrednosti* in *poštene vrednosti* ali je ne zadovoljuje (glej Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 8.1. odstavek). Ocenjevanja vrednosti delujočih podjetij (opredeljena v poglavju Vrste premoženja, 4.1. odstavku) na splošno temeljijo na *vrednosti pri uporabi*. Za računovodsko poročanje ima *vrednost pri uporabi* poseben pomen v Mednarodnem računovodskem standardu 36 – Oslabitev sredstev, ki razlikuje pojem od njegove splošne uporabe v praksi ocenjevanja vrednosti.

4.7 Ocenjevalec vrednosti mora jasno določiti podjetje (na primer proizvajalno-storitvena družba, holdinška družba, specializirano trgovsko podjetje), lastniški delež v podjetju ali vrednostne papirje (npr. delnice zaprte (delniške) ali javne družbe in deleže v investicijskih družbah), ki se ocenjujejo.

4.7.1 Lastniški delež je lahko nerazdeljen, razdeljen med delničarje in/ali vključuje večinski in manjšinski delež.

4.7.2 Ocenjevalec vrednosti mora upoštevati pravice, prednosti in pogoje, ki so povezani z lastniškim deležem bodisi v delniški družbi, osebni družbi ali pri samostojnem podjetniku posamezniku.

4.8 Za ocenjevanje vrednosti podjetja se uporabljajo trije načini. Ocenjevalci vrednosti običajno usklajujejo indikacije, ki izhajajo iz dveh ali več načinov in povezanih metod (glej Pojasnjevalno opombe o ocenjevanju vrednosti podjetja, PO 6, 5.14. odstavek).

5.0 Finančne pravice

5.1 Finančne pravice v premoženju izvirajo iz pravne delitve lastniških pravic v podjetjih in nepremičninskih pravicah (npr. osebne družbe, konzorciji, kapitalske družbe, sonajemništva, skupni podvigi), iz pogodbene podelitve opcijske pravice do nakupa ali prodaje premoženja (npr. nepremičnina, delnice ali drugi finančni instrumenti) po navedeni ceni v določenem obdobju ali iz ustvarjanja naložbenih instrumentov, zavarovanih z vloženi nepremičninskimi sredstvi.

5.1.1 Lastniške pravice so pravno razdeljene, da ustvarjajo osebne družbe, v katerih imata dve osebi ali več v skupni lasti podjetje ali premoženje in delež v njunem dobičku in izgubi.

5.1.1.1 *Družba z neomejeno odgovornostjo* je lastniška ureditev, kjer si vsi družbeniki delijo naložbene dobičke in izgube in je vsak v celoti odgovoren za vse obveznosti.

5.1.1.2 *Komanditna družba* je lastniška ureditev, ki jo sestavljajo družbeniki z neomejeno odgovornostjo in komanditisti; družbeniki upravljajo/vodijo podjetje in prevzamejo popolno odgovornost za dolgove komanditne družbe, komanditisti pa so pasivni in odgovorni le do višine vloženi sredstev.

5.1.2 Druge pravne osebe, povezane z osebnimi družbami, so konzorciji in skupni podvigi.

5.1.2.1 *Konzorcij* pogosto organizira družbenik z neomejeno odgovornostjo. Naložbeniki v konzorciju postanejo komanditisti. Konzorcij združuje finančna sredstva za nakup in razvoj nepremičninskih projektov ali drugih poslovnih podvigov.

5.1.2.2 *Skupni podvig* je kombinacija dveh ali več podjetij, ki se združijo za izvedbo posebnega projekta. Skupni podvig se razlikuje od osebne družbe, ker je njegovo trajanje omejeno in povezano z določenim projektom.

5.1.3 *Opcija* je sporazum, ki dopušča možnost ponudbe za nakup, prodajo ali najem nepremičnin za določeno obdobje in po navedeni ceni. Opcija ustvarja pogodbeno pravico, katere izvedba je na splošno odvisna od izpolnitve določenih pogojev. In končno si imetnik lahko izbere uporabo te opcije ali pa ne. V tem smislu se opcija razlikuje od pogodbe za nakup ali prodajo premoženja. *Nakupne opcije* so lahko vpisane tudi v najeme. Nakupne opcije pogosto vsebujejo določilo, da se nekateri deli vseh plačanih najemnin pripišejo k nakupni ceni.

5.1.4 Naložba v nepremičnine prek lastništva *vrednostnic* ali inštrumentov za zavarovanje tako dolga kot lastniškega kapitala, predstavlja alternativo neposrednemu lastništvu premoženja. Naložbeniki imajo lahko v lasti in lahko trgujejo z deleži v pravici do premoženja ali združenja premoženja na enak način, kot bi kupovali ali prodajali delnice podjetja.

5.1.4.1 Trg takih vrednostnic vključuje zasebni ali institucionalni sektor (osebne družbe, kapitalske družbe, pokojninske sklade in zavarovalnice) in širšo javnost (posamezne naložbenike, ki trgujejo na trgu vrednostnih papirjev).

5.1.4.2 Sekuritizirani naložbeni inštrumenti vključujejo nepremičninske naložbene sklade (REIT) (premoženjski naložbeni ali premoženjski vzajemni skladi), hipotekarne obveznice (CMO), poslovno-hipotekarne vrednostne papirje (CMBS), podjetja za poslovanje z nepremičninami (REOC) ter posebne naložbene račune ali mešane vzajemne sklade. (Takšne instrumente obravnava Bela listina – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, namenjenih za zavarovanje sekuritiziranih instrumentov.)

5.2 Finančne pravice so neopredmetena sredstva in lahko vključujejo:

5.2.1 pravice, neločljivo povezane z lastništvom podjetja ali premoženja, namenjenega uporabi, zasedbi, prodaji, najemu ali upravljanju;

5.2.2 pravice, določene v pogodbi, ki podeljuje opcijo do nakupa, ali najem, ki vsebuje nakupno opcijo, torej ali jo bomo izkoristili ali ne;

5.2.3 pravice, povezane z izdanim vrednostnim papirjem (ali ga bomo zadržali ali prodali).

5.3 Finančne pravice zahtevajo ocenitev vrednosti zaradi številnih razlogov.

5.3.1 Finančne pravice so lahko vključene med sredstva družbenika. Za ugotavljanje celotne vrednosti sredstev v lasti družbenika je treba določiti vrednost finančne pravice. Družbenik želi morda prodati svojo pravico ali pravica lahko preide na premoženjskega upravičenca, podvrženega davkom na dediščino in zapuščinskim postopkom. Družbenik z neomejeno odgovornostjo lahko kupi tudi pravice zaradi njihovega prenosa na komanditno družbo.

5.3.2 Nakupne opcije, ki jih je običajno možno dobiti za majhen denar, ustvarjajo precejšnji finančni vzvod, katerega vpliv je treba upoštevati pri končni transakcijski ceni. Najemno-nakupne opcije omejujejo prodajljivost najetega premoženja in omejujejo *tržno vrednost* najetega premoženja in/ali najemne pravice.

5.3.3 Ocenitve vrednosti sekuritiziranih naložbenih inštrumentov se opravijo za prevzem jamstva in oceno vrednostnih papirjev pred prvimi javnimi ponodbami.

5.4 Mednarodni računovodski standard, MRS 32 – Finančni inštrumenti: razkrivanje in predstavljanje –, v 5. odstavku opredeljuje *finančno sredstvo*, *finančno obveznost*, *finančni inštrument* in *kapitalski inštrument*; MRS 32, 28. odstavek, opredeljuje *sestavljene finančni inštrument*. Po MRS 32, 86. odstavku, mora podjetje razkriti informacijo o *pošteni vrednosti* za vsako vrsto finančnih sredstev in finančnih obveznosti na tak način, da je mogoča primerjava z njihovo ustrežno knjigovodsko vrednostjo v bilanci stanja. MRS 32, 92. odstavek, povzema postavke, ki jih mora podjetje razkriti.

5.4.1 *Finančno sredstvo* je vsako sredstvo, ki je a) denar; b) kapitalski inštrument drugega podjetja; c) pogodbeno pravica: i) prejeti denar ali drugačno finančno sredstvo od drugega podjetja; ali ii) zamenjati z drugim podjetjem finančna sredstva ali finančne obveznosti pod pogoji, ki utegnejo biti ugodni za podjetje; ali d) pogodba, ki se lahko poravna ali se bo poravnala z lastnimi kapitalskimi inštrumenti podjetja in je: i) neizpeljan inštrument, za katerega je podjetje (lahko) zavezano prejeti spremenljivo število lastnih kapitalskih inštrumentov podjetja; ali ii) izpeljan inštrument, ki se lahko poravna ali se bo poravnalo drugače kot z zamenjavo določenega zneska denarja ali drugega finančnega sredstva za določeno število lastnih kapitalskih inštrumentov podjetja.

5.4.1.1 Splošni primeri finančnih sredstev, ki predstavljajo pogodbeno pravico do prejete denarja v prihodnosti, so: a) terjatve do kupcev in obveznosti do dobaviteljev, b) terjatve in obveznosti iz menic, c) terjatve iz danih in obveznosti iz prejetih posojil in d) terjatve in obveznosti iz obveznic.

5.4.2 *Finančna obveznost* je vsaka obveznost, ki je: a) pogodbeno obveza: i) izročiti drugemu podjetju denar ali drugačno finančno sredstvo; ali ii) zamenjati z drugim podjetjem finančna sredstva ali finančne obveznosti pod pogoji, ki utegnejo biti neugodni za podjetje; ali b) pogodba, ki se lahko poravna ali se bo poravnala z lastnimi kapitalskimi inštrumenti podjetja in je: i) neizpeljan (inštrument), za katerega je podjetje (lahko) zavezano izročiti spremenljivo število lastnih kapitalskih inštrumentov podjetja; ali ii) izpeljan inštrument, ki se lahko poravna, ali se bo poravnalo drugače kot z zamenjavo določenega zneska denarja ali drugega finančnega sredstva za določeno število lastnih kapitalskih inštrumentov podjetja. Za ta namen lastni kapitalski inštrumenti podjetja ne zajemajo tudi inštrumentov, ki so sami po sebi pogodbe za prihodnji prejem ali izročitev lastnih kapitalskih inštrumentov podjetja. (Podjetje ima lahko pogodbeno obvezo, ki jo lahko izpolni z izročitvijo denarja ali drugačnega finančnega sredstva, z zamenjavo finančnega sredstva ali obveznosti ali s plačilom z lastnim neizpeljanim ali izpeljanim kapitalskim inštrumentom.)

5.4.2.1 Splošni primeri finančnih obveznosti, ki predstavljajo pogodbeno obvezo izročiti denar v prihodnosti, so: a) terjatve do kupcev in obveznosti do dobaviteljev, b) terjatve in obveznosti iz menic, c) terjatve iz danih in obveznosti iz prejetih posojil in d) terjatve in obveznosti iz obveznic.

5.4.3 *Finančni inštrument* je vsaka pogodba, na podlagi katere nastane finančno sredstvo enega podjetja in finančna obveznost ali kapitalski inštrument drugega podjetja. Med finančne inštrumente spadajo tradicionalni temeljni inštrumenti, kot so obveznice in tudi različne oblike izpeljanih finančnih inštrumentov:

5.4.3.1 Izpeljani finančni inštrumenti dajejo eni stranki pogodbeno pravico, da zamenja finančna sredstva ali finančne obveznosti z drugo stranko pod pogoji, ki utegnejo biti ugodni, ali pogodbeno obvezo, da zamenja finančna sredstva ali finančne obveznosti z drugo stranko pod pogoji, ki utegnejo biti neugodni. Vendar pa le-ti na splošno ne povzročijo prenosa prvotnega temeljnega finančnega inštrumenta ob nastanku pogodbe in tudi ne takrat, ko zapade v plačilo po pogodbi (MRS 32, AG 16).

5.4.3.2 Izpeljani finančni inštrumenti povzročajo pravice in obveze, ki pomenijo prenos enega finančnega tveganja ali več finančnih tveganj, povezanih s prvotnim temeljnim finančnim inštrumentom (MRS 32, AG 16).

5.4.3.3 Mnoge druge vrste izpeljanih inštrumentov obsegajo pravico ali obvezo opraviti zamenjavo v prihodnosti; mednje spadajo tudi obrestne in valutne zamenjave (swaps), opcije z vnaprej določeno najvišjo sprejemljivo obrestno mero (caps), opcije z vnaprej določeno najnižjo obrestno mero (floors), opcije z vnaprej določeno najvišjo in najnižjo sprejemljivo obrestno mero (collars), obveze iz posojil, sredstva pri izdajanju obveznic in akreditivi (MRS 32, AG 19).

5.4.3.4 *Finančni najem* se obravnava kot finančni inštrument, poslovni najem pa ne (MRS 32, AG 9).

5.4.4 *Kapitalski inštrument* je vsaka pogodba, ki dokazuje preostali delež v sredstvih podjetja po odštetju vseh njegovih dolgov.

5.4.4.1 Primeri kapitalskih inštrumentov vključujejo neprodajljive navadne delnice, nekaj vrst prednostnih delnic in nakupne bone ali pisne nakupne opcije, ki dajejo imetniku pravico do vpisa ali nakupa določenega števila neprodajljivih navadnih delnic pri podjetju, ki jih izdaja, v zameno za določen znesek denarja ali drugega finančnega sredstva (MRS 32, AG 13).

5.4.4.2 Kupljena nakupna opcija ali druga podobna pogodba, ki jo pridobi podjetje in mu daje pravico do ponovne pridobitve določenega števila svojih lastnih kapitalskih inštrumentov v zamenjavo za izročitev določenega zneska denarja ali drugega finančnega sredstva, ni finančno sredstvo podjetja (MRS 32, AG 14).

5.4.5 *Sestavljeni (finančni) inštrument* je finančni inštrument, ki z vidika izdajatelja vsebuje elementa obveznosti in kapitala.

5.5 Vrednost zbirke vseh različnih finančnih pravic v premoženju je lahko višja ali nižja od vsote posameznih pravic v tem premoženju.

5.5.1 Vrednost 100-odstotnega lastniškega deleža (vključno z vsemi delničarji ali družbeniki) v premoženju, ki ustvarja donose, ki ga imajo osebne družbe ali konzorciji, bo verjetno presegel skupno vrednost manjšinskih deležev v premoženju. Podobno pa se bo verjetno vrednost portfelja REIT, ki predstavlja skupek različnih vrst premoženja, razlikovala od enostavne vsote vseh vrst premoženja, ki sestavlja portfelj, kar je posledica, pripisana posebnemu skupku značilnosti premoženja v portfelju in/ali upravljanju portfelja.

5.5.2 Ocenjevalec vrednosti oceni vrednost celotnega zneska ali celotne pravice do premoženja pred trgovanjem z razdruženimi ali delnimi lastniškimi pravicami.

5.5.3 Pri nalogah, ki vključujejo finančne pravice, mora ocenjevalec vrednosti jasno in natančno določiti lastniški delež, ki se ocenjuje, in sicer večinski ali manjšinski lastniški delež v podjetju ali premoženju, pogodbeno pravico ali večinski ali manjšinski lastniški delež v sekuritizirani nepremičninski naložbi. Ocenjevalec vrednosti mora pregledati pogodbene dogovore med strankami ali pogodbo o ustanovitvi (statut podjetja), da preveri odstotni delež ali vložek, ki ga predstavlja finančna pravica do premoženja.

5.6 Ocenjevanje vrednosti finančnih pravic vključuje zelo specializirane obravnave. Zato mora ocenjevalec vrednosti prilagoditi način ali načine ocenjevanja vrednosti naravi finančne pravice, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.6.1 Vsi trije načini so primerni za ocenjevanje vrednosti premoženja v lasti družb z neomejeno odgovornostjo.

5.6.1.1 Pri analiziranju primerljivih prodaj v skladu z *načinom primerljivih prodaj* ocenjevalec vrednosti določi, če so pritikline, ki niso nepremičnina, vključene v nakupno ceno. Če so bile pritikline, ki niso nepremičnina, vključene, jih je treba identificirati, njihov vpliv na vrednost pa upoštevati in oceniti.

5.6.2 Če je družbenik z neomejeno odgovornostjo pridobil pravice do osebne družbe ali konzorcija za prodajo kot pravice komanditne družbe, mora ocenjevalec vrednosti upoštevati vpliv pritiklin, ki niso

nepremičnina, na ceno transakcije. Te lahko vključujejo posebno financiranje, garancije za zasedanje ali donos in storitve poslovođenja.

5.6.3 Nakupne opcije se upoštevajo po cenah kupca, ki je opcijo izkoristil. Stroške izkoriščene nakupne opcije je treba dodati prodajni ceni nepremičnine. Ocenjevalec vrednosti upošteva vpliv finančnega vzvoda, ki ga ustvari nakupna opcija pri končni transakcijski ceni premoženja. Če se nakupna opcija izkoristi pri najemu in se pretekla plačila najema knjižijo v dobro nakupne cene, veljajo taka plačila kot plačila obrokov.

5.6.4 Cene enot ali deležev v sekuritizirani nepremičninski naložbi se določijo na trgih, na katerih se trguje s takimi vrednostnimi papirji. Morda so za prevzem jamstva ali oceno pred začetnimi javnimi ponodbami potrebne ocene vrednosti nepremičninskih sredstev, ki predstavljajo del paketa naložbenih inštrumentov. V takih situacijah ocenjevalec vrednosti uporabi načine in metode, ki so skladne z značilnostmi ustvarjanja donosa nepremičnine.

Uvod k mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti 1, 2 in 3

Uvod	45
Trgi	45
Cena, nabavna vrednost in vrednost	46
Podlage vrednosti	47
Sporočanje rezultatov ocenjevanja vrednosti	47



International Valuation Standards Committee

Uvod k mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti 1, 2 in 3

Razvijanje in sporočanje ocenjevanja vrednosti

Ocenjevanja vrednosti se razvijajo na podlagi *tržne vrednosti* sredstva ali na podlagah, ki niso *tržne vrednosti*. Za vsa ocenjevanja vrednosti so osrednjega pomena zasnove trga, nabavne vrednosti in vrednosti. Te zasnove so pomembne za ocenjevanja vrednosti, ki temeljijo na *tržni vrednosti*, in tista, ki temeljijo na netržnih sodilih. Za delo ocenjevalcev vrednosti sta enako pomembna jasno sporočanje o rezultatih ocenjevanja vrednosti in razumevanje, kako so bili dobljeni. Dobro pripravljeno poročilo o ocenjevanju vrednosti izpolnjuje te funkcije. Edino primerno je torej, da se Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti posvetijo vsaki izmed teh treh temeljnih zasnov ocenjevanja vrednosti: MSOV 1 – Podlage tržne vrednosti pri ocenjevanju vrednosti, MSOV 2 – Podlage, ki niso tržna vrednost, in MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

Podlage vrednosti

1.0 Uvod

Na najosnovnejši ravni se vrednost ustvarja in ohranja z medsebojnim odnosom štirih dejavnikov, ki so povezani z vsakim proizvodom, storitvijo ali blagom. To so *koristnost, redkost, želja in kupna moč*.

1.1 Delovanje ekonomskega načela ponudbe in povpraševanja izraža zapleteno vzajemno delovanje štirih dejavnikov vrednosti. Na ponudbo proizvoda ali storitve vplivata njuna koristnost in zaželenost. Razpoložljivost proizvoda ali storitve omejujejo redkost in učinkovite omejitve kupne moči pri potencialnih kupcih. Povpraševanje po proizvodu ali storitvah pa prav tako ustvarja njihova koristnost, na katero vplivata redkost in zaželenost, omejitve kupne moči pa ga preprečujejo.

1.2 Koristnost, zaradi katere se izdeluje proizvod ali opravlja storitev, in redkost ali omejena razpoložljivost proizvoda ali storitve se na splošno obravnavata kot *dejavnika, povezana s ponudbo*. Nagnjenost kupcev in kupna moč, ki izražata željo po proizvodu ali storitvi, in opredeljujeta možnost preskrbljenosti s predmetom, se običajno obravnavata kot *dejavnika, povezana s povpraševanjem*.

2.0 Trgi

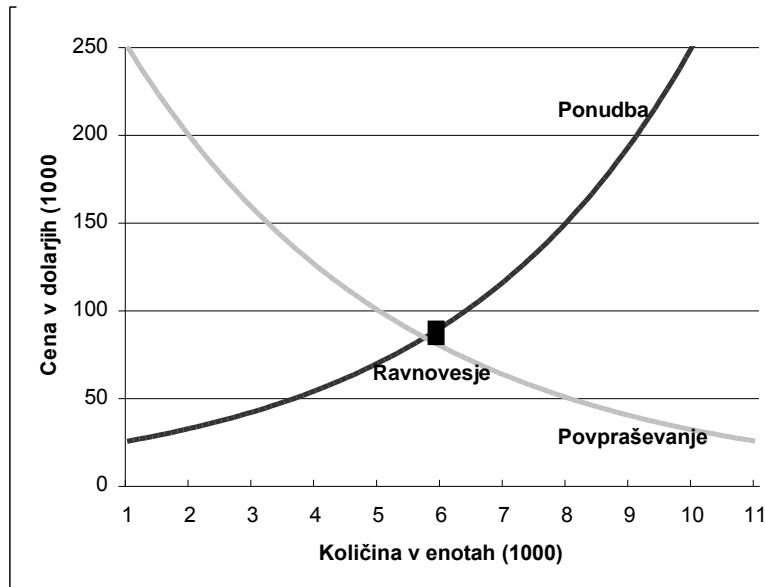
Trg je okolje, v katerem kupci in prodajalci prek cenovnega mehanizma trgujejo s proizvodi, storitvami in blagom. Tržna zasnova vsebuje sposobnost kupcev in prodajalcev, da izvajajo svoje dejavnosti brez omejitev.

2.1 *Načelo ponudbe in povpraševanja* navaja, da se cena proizvoda, storitve ali blaga spreminja obratno sorazmerno s ponudbo predmeta in neposredno s povpraševanjem po predmetu.

2.2 Na premoženjskih trgih je *ponudba* količina premoženjskih pravic, ki so na voljo za prodajo ali najem po različnih cenah na določenem trgu v določenem obdobju ob predpostavki, da se stroški dela in drugi proizvodjalni stroški ne spreminjajo.

2.3 *Povpraševanje* določa število možnih kupcev ali najemnikov, ki iščejo določene vrste premoženjskih pravic po različnih cenah na določenem trgu, v določenem obdobju ob predpostavki, da se drugi dejavniki, kot so prebivalstvo, dohodki, prihodnje cene in nagnjenost kupcev, ne spreminjajo.

Krivulja ponudbe in povpraševanja



3.0 Cena, strošek in vrednost

Razlike med ceno, stroškom in vrednostjo smo že obravnavali (glej Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 4.0. poglavje). Te terminološke razlike so pomembne za delovanje trgov zaradi posebnega funkcionalnega odnosa, ki ga vsak izmed njih opisuje, in sicer je cena povezana z dejansko menjavo proizvoda ali storitve; strošek izraža odhodek, ki nastane pri proizvodnji proizvoda ali izvedbi storitve; vrednost je cena, o kateri bi se verjetno zgodila kupec in prodajalec proizvoda ali storitve, ki je na voljo za nakup.

3.1 *Cena* je zasnova, ki se nanaša na menjavo blaga, proizvoda ali storitve. Cena je znesek, po katerem povprašujemo, je ponujen ali plačan za predmet. Po opravljeni izmenjavi pa postane cena, bodisi razkrita ali zaupna, izvirno dejstvo. Plačana cena predstavlja sečišče med ponudbo in povpraševanjem.

3.2 *Strošek* je zasnova, povezana s proizvodnjo, ki se razlikuje od menjave, opredeljen kot denarni znesek, potreben za ustvarjanje ali proizvodnjo blaga, proizvodov ali storitev. Ko je proizvod dokončan ali storitev opravljena, postane njen strošek izvirno dejstvo.

3.3 *Zasnova vrednosti* se nanaša na ceno, za katero bi se najverjetneje pogodili kupci in prodajalci proizvodov ali storitev, ki so na voljo za nakup. Vrednost določa hipotetično ali namišljeno ceno, za katero bi se najverjetneje pogodili značilno motivirani kupci in prodajalci proizvodov ali storitev. Vrednost ni dejstvo, pač pa ocena najverjetnejše cene, plačane za proizvod ali storitev, ki je na voljo za nakup ob določenem času.

3.4 *Podlaga vrednosti* opisuje naravo te hipotetične transakcije, na primer, ali se izvaja na javnem trgu ali ne in kaj vpliva na motivacijo in ravnanje strank. Ne opisuje stanja blaga ali storitev, ki so predmet transakcije, na primer, ali so poslovno potrebne ali poslovno nepotrebne, ali so vključene v druga sredstva ali ne. Zato morajo običajno podlaga vrednosti spremljati dodatne predpostavke, da bi lahko ustrezno opredelili sprejeto hipotezo ocenjevanja vrednosti. Različne spremljevalne predpostavke lahko privedejo do različnih vrednosti za isto sredstvo, zato je ključno, da so jasno razumljene in izražene.

4.0 Podlage vrednosti

Zasnova *tržne vrednosti* je povezana s skupnimi vidiki in vedenjem tržnih udeležencev. Priznava različne dejavnike, ki vplivajo na tržne transakcije, in jih razlikuje od drugih posebnih ali netržnih vidikov, ki vplivajo na vrednost. *Tržna vrednost* temelji na trgu, zato morajo vsi vložki izhajati iz tržnih podatkov.

4.1 Ocenjevanje vrednosti premoženja na tržnih podlagah predvideva delovanje trga, na katerem potekajo transakcije brez omejevanja netržnih sil.

4.1.1 Ocenjevanje vrednosti na tržnih podlagah mora določiti *najgospodarnejšo uporabo* ali najverjetnejšo uporabo premoženjskega sredstva, ki je pomembna določilnica njegove vrednosti.

4.1.2 Ocenjevanje vrednosti na tržnih podlagah se razvije iz podatkov, značilnih za ustrezen(-ne) trg(-e), s pomočjo metod in postopkov, ki skušajo izražati ustrezno pričakovane procese udeležencev na teh trgih.

4.1.3 Ocenjevanje vrednosti na tržnih podlagah se lahko opravlja z uporabo *načina primerljivih prodaj*, *načina kapitalizacije donosa* in *nabavnovrednostnega načina* ocenjevanja vrednosti. Podatke in sodila, uporabljene v teh načinih, je treba pridobiti na trgu.

4.2 Poleg vrednosti, ki temelji na hipotetični menjavi med dvema značilno motiviranima udeležencema, lahko za ocenjevanje vrednosti uporabimo tudi načela merjenja, ki upoštevajo alternativno ekonomsko uporabo ali funkcijo(-e) sredstva, vrednost, ki jo pripišemo nenavadni ali neobičajni motiviranosti strank v transakciji, ali vrednost, ki jo določata zakon ali pogodba.

4.2.1 Primeri podlag vrednosti, ki niso *tržna vrednost*, so poštena vrednost, vrednost za naložbenika, posebna vrednost in sinergijska vrednost. Dodatne predpostavke, ki jih zahteva uporaba teh podlag vrednosti, je pogosto bolj specifična od tistih, ki jih zahteva uporaba *tržne vrednosti*, ker se lahko nanašajo na okoliščine za določeno stranko. Zato mora poročanje o eni od teh podlag zagotoviti, da ni mogoče sklepati o *tržni vrednosti*.

4.2.2 Ocenjevanja vrednosti na podlagah, ki niso *tržna vrednost*, zahtevajo uporabo primernih postopkov in analizo zadostnih podatkov za oblikovanje primerne ocene vrednosti.

5.0 Sporočanje rezultatov ocenjevanja vrednosti

5.1 Vsebina in predstavitev poročila o ocenjevanju vrednosti sta izjemnega pomena za:

5.1.1 sporočanje sklepa o vrednosti naročniku in uporabniku(-om) ocenjevanja vrednosti; in

5.1.2 potrjevanje podlage za ocenjevanje vrednosti, namena ocenjevanja vrednosti in vseh predpostavk ali omejitvenih pogojev, ki predstavljajo podlago za ocenjevanje vrednosti.

5.2 Za vodenje bralca skozi postopke in dokaze, ki jih uporabi ocenjevalec vrednosti pri razvijanju ocenjevanja vrednosti, lahko poročilo o ocenjevanju vrednosti zagotovi tudi analitične procese in empirične podatke, uporabljene pri sklepanju o vrednosti.

5.3 Druge nujno potrebne informacije, ki jih vsebuje poročilo o ocenjevanju vrednosti, vključujejo:

5.3.1 ime ocenjevalca vrednosti in datum, na katerega se nanaša ocenitev vrednosti,

5.3.2 premoženje in premoženjske pravice, ki so predmet ocenjevanja vrednosti,

5.3.3 datum opravljenega ocenjevanja vrednosti in datum poročila o ocenjevanju vrednosti,

5.3.4 obseg pregleda,

5.3.5 uporabnost teh standardov in vsa potrebna razkritja.

MSOV 1 – Tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja vrednosti

Uvod	50
Področje	50
Opredelitve pojmov	50
Povezava z računovodskimi standardi	52
Izjava o standardu	52
Razprava	53
Zahteve po razkritjih	55
Določila o odklonih	55
Datum veljavnosti	55



International Valuation Standards Committee

Standard 1

Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti

Tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja vrednosti

Ta standard je treba brati v povezavi z drugim gradivom in izvedbenimi napotki, navedenimi v splošnih zasnovah in načelih ocenjevanja vrednosti.

1.0 Uvod

1.1 Cilj standarda je določanje splošne opredelitve *tržne vrednosti*. Ta standard pojasnjuje tudi splošna sodila, povezana s to opredelitvijo, in njeno uporabo pri ocenjevanju vrednosti premoženja, ko namen in nameravana uporaba ocenitve vrednosti zahtevata oceno *tržne vrednosti*.

1.2 *Tržna vrednost* predstavlja vrednost pri zamenjavi ali znesek, ki bi ga prineslo premoženje, če bi bilo naprodaj na (prostem) trgu na datum ocenjevanja vrednosti v okoliščinah, ki izpolnjujejo zahteve opredelitve *tržne vrednosti*. Za oceno *tržne vrednosti* mora ocenjevalec vrednosti najprej določiti najgospodarnejšo uporabo ali najverjetnejšo uporabo (glej Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti [MSOV], Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 6.3., 6.4., 6.5. odstavke). Ta način uporabe je povezan z nadaljevanjem obstoječe uporabe premoženja ali s kakšnim alternativnim načinom uporabe. Te določitve izhajajo iz tržnih dokazov.

1.3 Tržna vrednost je prikazana s pomočjo uporabe metod in postopkov ocenjevanja vrednosti, ki izražajo naravo premoženja in okoliščine, v katerih bi najverjetneje potekalo trgovanje z danim premoženjem na trgu. Najobičajnejše metode, ki se uporabljajo za oceno tržne vrednosti, vključujejo *način primerljivih prodaj*, *način kapitalizacije donosa*, vključno z *metodo diskontiranega denarnega toka*, in *nabavnovrednostni način*.

1.4 Vse metode, tehnike in postopki merjenja *tržne vrednosti*, če so primerni in ustrezni ter pravilno uporabljeni, vodijo do splošnega pojma *tržne vrednosti*, kadar temeljijo na sodilih, izhajajočih iz trga. Primerljive prodaje ali druge tržne primerjave bi morale izhajati iz tržnih opazovanj. *Način kapitalizacije donosa*, vključno z *metodo diskontiranega denarnega toka*, bi moral temeljiti na tržno določenih denarnih tokovih in na merah donosa, ki izvirajo iz trga. Gradbeni stroški in amortizacija bi morali biti določeni na podlagi analize na trgu zasnovanih ocen stroškov in akumulirane amortizacije. Čeprav bodo razpoložljivost podatkov in okoliščine, povezane s trgom ali premoženjem, določile, katere metode ocenjevanja vrednosti so najpomembnejše in najprimernejše, pa mora biti rezultat uporabe naštetih metod *tržna vrednost*, če vsaka izmed metod temelji na podatkih, ki izhajajo iz trga.

1.5 Način, s katerim bi običajno trgovali s premoženjem na trgu, razlikuje uporabljivost različnih metod ali postopkov pri ocenjevanju *tržne vrednosti*. Vsaka metoda je primerljiva metoda, če temelji na tržnih informacijah. V vsaki situaciji ocenjevanja vrednosti ena metoda ali več metod običajno najustrezneje predstavijo aktivnosti na (prostem) trgu. Ocenjevalec vrednosti bo upošteval vsako metodo pri vsaki nalogi, povezani s tržno vrednostjo, in določil najprimernejše metode.

2.0 Področje

2.1 MSOV 1 se nanaša na *tržno vrednost* premoženja, običajno na nepremičnine in povezane sestavine. Zahteva, da se premoženje obravnava, kot bi bilo naprodaj na trgu, v nasprotju z ocenjevanjem premoženja za katerikoli drug namen.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Tržna vrednost (market value)* je za ta standard opredeljena tako:

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

3.2 Pojem *premoženje (property)* se uporablja, ker je jedro teh standardov ocenjevanje vrednosti premoženja. Ker ti standardi obsegajo računovodsko poročanje, pojem sredstvo lahko zamenjamo za splošno uporabo opredelitve. Vsaka sestavina opredelitve ima svoj okvir zasnove:

3.2.1 »*Ocenjeni znesek ...*« se nanaša na ceno, izraženo v denarju (običajno v lokalni valuti), plačljivo za premoženje v transakciji med neodvisnima in samostojnima strankama. *Tržna vrednost* se meri kot najverjetnejša cena, ki jo lahko primerno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko primerno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko primerno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev in okoliščin, kot so neobičajno financiranje, neobičajna prodaja in neobičajni dogovori o povratnem najemu, posebne obravnave in ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katerakoli prvina posebne vrednosti (opredeljeno v MSOV, Standardu 2, 3.5. odstavku).

3.2.2 »... *naj bi ... zamenjala premoženje ...*« se nanaša na dejstvo, da je vrednost premoženja ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena, pri kateri trg pričakuje, da bo na datum ocenjevanja vrednosti izvedena transakcija, ki izpolnjuje vse druge sestavine opredelitve *tržne vrednosti*.

3.2.3 »... *na datum ocenjevanja vrednosti ...*« zahteva, da je ocenjena *tržna vrednost* vezana na časovno obdobje 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 pretekli niti na prihodnji datum. Opredelitev tudi predvideva hkratno zamenjavo in izpolnitev prodajne pogodbe brez vsake spremembe cene, do katere bi sicer utegnili priti.

3.2.4 »... *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 pričakovani 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 premoženja je vključen med predstavnike »trga«. Ocenjevalec vrednosti ne sme navajati neresničnih predpostavk o tržnih razmerah niti izražati domnev o ravni tržne vrednosti, ki v resnici ni dosegljiva.

3.2.5 »... *voljan prodajalec ...*« ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po katerikoli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na sedanjem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran, da proda premoženje 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 premoženja niso del te ocenitve, ker je 'voljan prodajalec' hipotetični lastnik.

3.2.6 »... *v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama ...*« je transakcija med strankama, ki nimata določenega ali posebnega razmerja (na primer obvladujoče podjetje in odvisne družbe ali najemodajalec in najemnik), ki utegne povzročiti nastanek cenovne ravni, ki ni značilna za trg ali je zvišana zaradi sestavine *posebne vrednosti* (glej MSOV 2, 3.8. odstavek). Obstaja domneva, da se transakcija *tržne vrednosti* opravi med nepovezanima strankama, vsaka od njiju deluje neodvisno.

3.2.7 »... *po ustreznem trženju ...*« pomeni, da bi bilo premoženje izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je primerno možno doseči v skladu z opredelitvijo *tržne vrednosti*. Obdobje izpostavljenosti se lahko spreminja v skladu s tržnimi pogoji, vendar pa mora trajati dovolj dolgo, da omogoča primernemu številu morebitnih kupcev, da se seznanijo s premoženjem. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.

3.2.8 »... *kjer sta stranki delovali seznanjeno in previdno ...*« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi premoženja, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in z razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Domnevno vsaka izmed strank deluje v lastnem interesu s tem znanjem in je previdna pri iskanju najboljše cene za svoj položaj v transakciji. Previdnost se ocenjuje kot sklicevanje na razmere na trgu na datum ocenjevanja vrednosti brez upoštevanja

koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca ni nujno neprevidno, če proda premoženje na trgu s padajočimi cenami po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bo previdni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so na voljo ob določenem času.

3.2.9 »... in brez prisile ...« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi transakcijo, ni pa prisiljena ali neprimerno siljena v njeno izvajanje.

3.3. *Tržna vrednost* se pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročuna pripadajočih davkov.

3.4 *Najgospodarnejša uporaba (highest and best use)* (HABU) je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, in posledica le-te je najvišja vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje, ki je jedro Mednarodnega načina uporabe ocenjevanja vrednosti 1 (MNUOV 1), je treba brati v povezavi s tem standardom.

4.1.1 MNUOV 1 – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje – daje napotke ocenjevalcem vrednosti, računovodjem in javnosti v zvezi s standardi ocenjevanja vrednosti, ki vplivajo na računovodstvo. *Poštena vrednost* dolgoročnih sredstev je običajno njihova tržna vrednost (glej Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 8.1. odstavek).

4.2 V številnih primerih ocenjevalci vrednosti in računovodje zamenljivo uporabljajo pojme. Nekateri vodijo do nesporazumov in možne zlorabe standardov. MSOV 1 opredeljuje *tržno vrednost* in obravnava sodila za ugotavljanje *tržne vrednosti*. Drugi pomembni pojmi so opredeljeni v MSOV 1 in 2 in prispevajo k bolj posebnim zahtevam, ki so obravnavane v MNUOV 1 – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje.

5.0 Izjava o standardu

Za izvajanje ocenjevanja vrednosti, ki je v skladu s temi standardi in Splošno sprejetimi načeli ocenjevanja vrednosti (GAVP), je obvezno, da ocenjevalci vrednosti upoštevajo vsa poglavja kodeksa vedenja, ki se nanašajo na etiko, usposobljenost, razkritja in poročanje (4., 5., 6. in 7. poglavje).

5.1 Za izvajanje in poročanje o oceni tržne vrednosti mora ocenjevalec vrednosti:

5.1.1 celovito in razumljivo pojasniti ocenjevanje vrednosti na način, ki ne bo zavajal;

5.1.2 zagotoviti, da ocena *tržne vrednosti* temelji na podatkih, ki izhajajo iz trga;

5.1.3 zagotoviti, da ocena tržne vrednosti temelji na uporabi primernih metod in tehnik;

5.1.4 priskrbeti zadostne informacije, da tistim, ki berejo in se zanašajo na poročilo, zagotovijo popolno razumevanje podatkov, utemeljitev, analiz in sklepov v poročilu; ter

5.1.5 izpolnjevati zahteve MSOV 3 pri poročanju o ocenjevanju vrednosti. Skladno s tem mora ocenjevalec vrednosti:

5.1.5.1 opredeliti vrednost, ki se ocenjuje, in navesti namen in nameravano uporabo ocenitve vrednosti, veljavni datum ocenjevanja vrednosti in datum poročila;

5.1.5.2 jasno identificirati in opisati premoženje in premoženjske pravice ali lastniške deleže, katerih vrednost se ocenjuje;

5.1.5.3 opisati obseg opravljenega dela, in v kolikšni meri je premoženje pregledano;

5.1.5.4 navesti vse predpostavke in omejitvene pogoje, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti;

5.1.5.5 v celoti in popolnoma pojasniti uporabljene vrste vrednosti/načine ocenjevanja vrednosti in razloge za njihovo uporabo in sklepe; ter

5.1.5.6 vključiti podpisano izjavo o skladnosti s pravili, ki potrjuje objektivnost, strokovnost, nepristranskost, nepovezanost strokovnih honorarjev ali drugih nadomestil kot tudi uporabljivost standardov in druga razkritja.

6.0 Razprava

6.1 V vsej praksi ocenjevanja vrednosti sta zasnova in opredelitev *tržne vrednosti* osnovnega pomena. Kratek povzetek ključnih ekonomskih in proceduralnih temeljev je v Zasnovah, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti in v Kodeksu vedenja, v dokumentih, ki utemeljujejo te standarde.

6.2 *Zasnova tržne vrednosti* ni odvisna od dejanske transakcije, ki je opravljena na datum ocenjevanja vrednosti. *Tržna vrednost* je ocena cene, ki bi naj bila dosežena pri prodaji na datum ocenjevanja vrednosti pod pogoji opredelitve *tržne vrednosti*. *Tržna vrednost* je predstavitev cene, za katero bi se dogovorila kupec in prodajalec ob določenem času v skladu z opredelitvijo tržne vrednosti, vsak izmed njiju pa je pred tem poizvedoval o drugih tržnih priložnostih in možnostih, upoštevajoč tudi, da lahko priprava formalnih pogodb in s tem povezane zaključne dokumentacije traja kar nekaj časa.

6.3 *Zasnova tržne vrednosti* predvideva ceno, ki je predmet pogajanja na prostem in konkurenčnem trgu, okoliščina, ki običajno spodbudi uporabo pridevnika (*prosti*) pred besedo *trg*. Izraza *prost* in *konkurenčen* nimata absolutnega pomena. Trg za določeno premoženje 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 premoženje izpostavljeno prodaji, ni opredeljen kot omejevalen ali zožen. Izpustitev izraza *prosti* ne pomeni, da bi bila transakcija opravljena v zaprtem ozkem krogu.

6.4 Tržne ocenitve vrednosti običajno temeljijo na informacijah o primerljivem premoženju. Proces ocenjevanja vrednosti zahteva, da ocenjevalec vrednosti opravi ustrezno in pomembno raziskavo, da izvede potrebne analize in na podlagi informacij pripravi presoje, ki jih lahko podpre. V tem procesu ocenjevalci vrednosti ne sprejmejo podatkov kot dano dejstvo, pač pa morajo upoštevati vse primerne tržne dokaze, trende, primerljive transakcije in druge informacije. Kjer so tržni podatki omejeni ali v bistvu sploh ne obstajajo (na primer pri določenem specialnem premoženju), mora ocenjevalec vrednosti ustrezno razkriti situacijo in navesti, če je ocena na kakršenkoli način omejena s pomanjkljivimi podatki. Vsa ocenjevanja vrednosti zahtevajo presojanje ocenjevalca vrednosti, vendar mora biti v poročilu razkrita, če temelji ocena *tržne vrednosti*, ki jo pripravi ocenjevalec vrednosti, na tržnih dokazih ali če je zaradi narave premoženja in pomanjkanja primerljivih tržnih podatkov podlaga za oceno bolj presoja ocenjevalca vrednosti.

6.5 Ker so spreminjajoči se pogoji značilni za trge, morajo ocenjevalci vrednosti proučiti, ali razpoložljivi podatki izražajo in izpolnjujejo sodila o *tržni vrednosti*.

6.5.1 Za obdobja hitrih sprememb v tržnih pogojih so značilne hitre spremembe cen, stanje, ki ga običajno imenujemo kot *neravnovesje*. Obdobje neravnovesja utegne trajati več let in lahko ustvarja sedanje in pričakovane prihodnje tržne pogoje. V drugih okoliščinah pa lahko hitre gospodarske spremembe povzročijo nastanek nezanesljivih tržnih podatkov. Če prodaje niso v skladu z običajnimi prodajami na trgu, bodo za ocenjevalca vrednosti manj pomembne. Še vedno pa lahko ocenjevalec vrednosti na podlagi razpoložljivih podatkov presodi, kje je realna raven trga. Posamezne transakcijske cene ne morejo dokazovati *tržne vrednosti*, vendar pa je treba upoštevati analizo takšnih podatkov v procesu ocenjevanja vrednosti.

6.5.2 Na šibkih ali upadajočih trgih je lahko več ali manj "voljnih prodajalcev" ali pa ne. Nekatere, ni nujno, da vse, transakcije vključujejo sestavine finančnega (ali drugega) pritiska ali pogoje, ki omejujejo ali

odpravljajo praktično pripravljenost nekaterih lastnikov za prodajo. Ocenjevalci vrednosti morajo upoštevati vse primerne dejavnike pri takih tržnih pogojih in posameznim transakcijam pripisati tak pomen, za katerega so prepričani, da pravilno izraža tržne razmere. Likvidatorji in dražilci so običajno zadolženi, da pri odprodaji sredstev dosežejo najugodnejšo ceno. Prodaje pa lahko potekajo brez primernega trženja ali ustreznega obdobja trženja. Ocenjevalec vrednosti mora take transakcije presoditi in določiti stopnjo, do katere so izpolnjene zahteve opredelitive *tržne vrednosti*, in pomen, ki ga je treba prisoditi takim podatkom.

6.5.3 V prehodnih obdobjih, v katerih so za trg značilne hitro rastoče ali padajoče cene, obstaja tveganje pre nizke ali previsoke ocenitve vrednosti, če je zgodovinskim informacijam pripisan pretiran pomen ali pa so pripravljene neupravičene predpostavke o prihodnjih trgih. V takih okoliščinah morajo ocenjevalci vrednosti pazljivo analizirati in predstaviti ukrepe in razpoložene na trgu in paziti, da v svojih poročilih popolnoma razkrijejo rezultate svojih preverjanj in ugotovitev.

6.6 Zasnova *tržne vrednosti* prav tako predpostavlja, da bo premoženje v transakciji tržne vrednosti ustrezno izpostavljeno na (prostem) trgu v primernem časovnem obdobju in s primerno reklamo. Domnevamo, da se taka izpostavljenost opravi pred veljavnim datumom ocenjevanja vrednosti. Trgi za dolgoročna sredstva se značilno razlikujejo od tistih, ki so na voljo za delnice/deleže, obveznice in druga kratkoročna sredstva. Videti je, da so dolgoročna sredstva edinstvena. Običajno se redkeje prodajajo, in to na trgih, ki so manj formalni in manj učinkoviti od na primer trgov vrednostnih papirjev, ki kotirajo na borzi. Dolgoročna sredstva so tudi manj likvidna. Iz teh razlogov in ker se z dolgoročnimi sredstvi običajno ne trguje na javnih borzah, zahteva uporaba zasnove tržne vrednosti predpostavke, kot so ustrezna tržna izpostavljenost v primernem časovnem obdobju, ki dovoljuje pravilno trženje in sklenitev pogajanj.

6.7 Vrste premoženja, ki ustvarjajo prihodke in jih posedujejo premoženjsko podjetje, pokojninski sklad (ali pokojninski sklad za zaposlene), premoženjski sklad ali podobna vrsta lastništva kot dolgoročne naložbe, se značilno ocenjujejo na osnovi odprodaje posameznega sredstva v skladu z rednim načrtom. Skupna vrednost takih sredstev, upoštevana ali obravnavana kot portfelj ali kot sestavljena skupina premoženja, bi bila lahko višja ali nižja od vsote *tržne vrednosti* vsakega posameznega sredstva.

6.8 Vsa ocenjevanja vrednosti bi se morala sklicevati na namen in nameravano uporabo ocenitve vrednosti. Poleg drugih poročevalskih zahtev pa bi moral ocenjevalec vrednosti natančno pojasniti, v kateri razred spada vsako sredstvo, če je naloga ocenjevanja vrednosti povezana s pripravo računovodskih izkazov.

6.9 V izjemnih okoliščinah pa se utegne *tržna vrednost* izraziti kot negativni znesek. Takšni primeri vključujejo določeno najemno premoženje, nekatere vrste specializiranega premoženja, zastarano premoženje s stroški rušenja, ki presega vrednost zemljišča, in nekatere druge vrste premoženja, na katere vpliva zastrupljenost okolja in drugo.

7.0 Zahteve po razkritjih

7.1 Poročila o ocenjevanju vrednosti ne smejo zavajati. Ocenjevanja vrednosti, opravljena za ocenitev in poročanje o *tržni vrednosti*, morajo izpolnjevati zahteve iz zgoraj omenjenega 5. poglavja. Poročila morajo se morajo sklicevati na opredelitev *tržne vrednosti*, kot je prikazana v tem standardu, skupaj s posebnim sklicevanjem na to, kakšen je vidik premoženja glede na njegovo koristnost ali *najgospodarnejšo uporabo* (ali najverjetnejšo uporabo), in izjavo o vseh bistvenih predpostavkah.

7.2 Pri pripravi ocen *tržne vrednosti* mora ocenjevalec vrednosti jasno opredeliti veljavni datum ocenjevanja vrednosti (datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti), namen in nameravano uporabo ocenitve vrednosti in druga sodila, ki so pomembna in ustrezna za zagotavljanje primerne in razumne razlage ugotovitev, mnenj in sklepov ocenjevalca vrednosti.

7.3 Čeprav so v nekaterih primerih lahko zasnova, uporaba in načini uporabe alternativnih izrazov vrednosti pravilni, pa mora ocenjevalec vrednosti zagotoviti, da jih pri oceni in poročanju o takih alternativnih vrednostih ne sme tolmačiti, kot bi predstavljali *tržno vrednost*.

7.4 Ko ocenjevanja vrednosti pripravi notranji ocenjevalec vrednosti, to je oseba, ki je zaposlena v podjetju, ki ima v lasti sredstva, ali v računovodskem podjetju, odgovornem za pripravo računovodskih razvidov

podjetja in/ali poročil, mora o tem v poročilu o ocenjevanju vrednosti pripraviti posebno razkritje ali pa predložiti potrdilo o obstoju in naravi takih razmerij.

8.0 Določila o odklonu

8.1 V nadaljevanju tega standarda mora biti vsak odklon v skladu z določili, navedenimi v MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

9.0 Datum veljavnosti

9.1 Ta Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

MSOV 2 – Podlage, ki niso tržne vrednosti

Uvod	57
Področje	57
Opredelitve pojmov	57
Povezava z računovodskimi standardi	59
Izjava o standardu	59
Razprava	60
Zahteve po razkritjih	61
Določila o odklonih	61
Datum veljavnosti	61



International Valuation Standards Committee

Standard 2

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Podlage, ki niso tržne vrednosti (popravljen 2007)

Ta standard je treba brati v povezavi z drugim gradivom in izvedbenimi napotki, navedenimi v splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti.

1.0 Uvod

1.1 Cilji Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti 2 (MSOV 2) so prepoznati, obrazložiti in razlikovati podlage vrednosti, ki niso *tržna vrednost*, in postaviti standarde za njihovo uporabo.

1.2 *Tržna vrednost* je najustreznejša podlaga vrednosti za širok obseg načinov uporabe. Vendar pa so lahko v specifičnih okoliščinah ustrezne alternativne podlage ocenjevanja vrednosti. Pomembno je, da tako ocenjevalec vrednosti kot uporabniki ocenjevanj vrednosti jasno razumejo razliko med *tržno vrednostjo* in temi drugimi podlagami ocenjevanja vrednosti ter učinke (če obstajajo), ki jih imajo lahko razlike med podlagami na uporabnost ocenjevanja vrednosti.

1.3 *Zasnova tržne vrednosti* temelji na specifičnih, prepoznanih predpostavkah, ki so opredeljene v MSOV 1. Druge podlage ocenjevanja vrednosti zahtevajo uporabo drugačnih predpostavk, ki lahko povzročijo napačno razlago ocenjevanja vrednosti, če niso jasno identificirane.

2.0 Področje

2.1 Ta standard opredeljuje in obravnava uporabo drugih podlag za vrednotenje (in ne tržne vrednosti), in to za druge namene in *ne za računovodsko poročanje*².

3.0 Opredelitve pojmov

Opredelitve Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti

3.1 *Podlaga vrednosti (basis of value)* – Izjava o temeljnih načelih merjenja ocenjevanja vrednosti na določen datum.

3.2 *Poštena vrednost (fair value)* – Znesek, za katerega naj bi seznanjeni in voljni stranki zamenjali sredstvo v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama.

3.3 *Vrednost za naložbenika (investment value, or worth)* – Vrednost premoženja za določenega naložbenika ali skupino naložbenikov s prepoznanimi naložbenimi ali poslovnimi cilji. Subjektivna zasnova se nanaša na specifično premoženje s specifičnim naložbenikom, skupino naložbenikov ali podjetje s prepoznanimi cilji in/ali sodili.

3.4 *Posebni kupci (special purchaser)* – Kupec, za katerega ima določeno sredstvo *posebno vrednost* zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in niso na voljo splošnim kupcem na trgu.

3.5 *Posebna vrednost (special value)* – Znesek nad tržno vrednostjo, ki izraža posebne lastnosti sredstva, ki predstavljajo vrednost le za *posebnega kupca*.

3.6 *Sinergijska vrednost (synergistic value)*³ – Dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh upravičenj ali več, kjer je vrednost kombiniranih upravičenj višja od vsote prvotnih upravičenj.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

² Napaka v prevodu je bila odpravljena 4. 4. 2011.

³ *Sinergijska vrednost* je lahko poznana tudi kot *vrednost povezav (marriage value)*.

4.1 V večini primerov zahteva ocenjevanje vrednosti po MSRP uporabo poštene vrednosti. To je posebna uporaba *poštene vrednosti*, ki lahko zahteva bolj omejitvene predpostavke, kot se na splošno zahtevajo. MNUOV 1 – Ocenjevanje vrednosti za finančno poročanje – obravnava specifične zahteve ocenjevanja vrednosti po računovodskih standardih.

5.0 Izjava o standardu

Za izvajanje ocenjevanj vrednosti, ki so v skladu s temi standardi in s splošno sprejetimi načeli ocenjevanja vrednosti (GAVP), je obvezno, da ocenjevalci vrednosti spoštujejo vsa poglavja Kodeksa vedenja v okviru MSOV, ki se nanašajo na etiko, pristojnost, razkritje in poročanje (4., 5., 6. in 7. poglavje).

5.1 Kadar ocenjevalec vrednosti izvaja ocenjevanje vrednosti po tem standardu, mora zagotoviti, da:

5.1.1 ocena vrednosti temelji na podatkih in okoliščinah, primernih za ocenjevanje vrednosti;

5.1.2 je ocena vrednosti izvedena z uporabo primernih metod in tehnik;

5.1.3 je ocena vrednosti razvita na podlagi zadostnih informacij, da podprejo analize in sklepe v tem okviru.

5.2 Ocenjevalec vrednosti mora pri poročanju o ocenjeni vrednosti po tem standardu:

5.2.1 upoštevati vse zahteve Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti. Zlasti mora ocenjevalec vrednosti poročati o ocenjevanju vrednosti na način, ki ni zavajajoč (MSOV 3, 5.1.1);

5.2.2 opredeliti uporabljeno podlago vrednosti in določiti namen in nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti, datum ocenjevanja vrednosti in datum poročila (MSOV 3, 5.1.2 in 5.1.3);

5.2.3 jasno identificirati in opisati premoženje ter premoženjske pravice in upravičenja, katerih vrednost je treba oceniti, ter obseg dela, uporabljenega za razvoj sklepa o ocenjevanju vrednosti (MSOV 3, 5.1.4 in 5.1.5);

5.2.4 določiti vse predpostavke in omejevalne okoliščine, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti (MSOV 3, 5.1.6 in 5.1.7);

5.2.5 jasno razlikovati predpostavke, ki se razlikujejo ali dopolnjujejo tiste, ki se nanašajo na oceno *tržne vrednosti*;

5.2.6 celovito obrazložiti načine ocenjevanja vrednosti in postopke, ki so bili uporabljeni, ter razlage, ki podpirajo analize, mnenja in sklepe v poročilu (MSOV 3, 5.1.8);

5.2.7 vključevati izjavo, da je ocenjevanje vrednosti izvedeno v skladu z MSOV, razkriti vsako odstopanje od specifičnih zahtev MSOV in razložiti takšna odstopanja (MSOV 3, 5.1.10).

6.0 Razprava

6.1 *Podlaga ocenjevanja vrednosti* opisuje temeljna načela merjenja pri ocenjevanju vrednosti. Ta načela so lahko različna glede na namen ocenjevanja vrednosti. *Podlaga ocenjevanja vrednosti* ni izjava o uporabljeni metodi niti opis stanja sredstva ali sredstev, ki so predmet menjave. *Tržna vrednost* je največkrat običajno zahtevana podlaga, ki je opredeljena in obravnavana v MSOV 1. Ta standard opredeljuje in obravnava druge podlage ocenjevanja vrednosti. Te so razvrščene v tri glavne kategorije:

6.1.1 Prva kategorija izraža koristi, ki jih ima podjetje na podlagi lastništva sredstva. Vrednost je specifična za to podjetje. Čeprav je lahko v nekaterih okoliščinah enaka znesku, ki bi ga dobili s prodajo sredstva, ta

vrednost v bistvu izraža koristi, pridobljene na podlagi posedovanja sredstva in zato ni nujno, da vključuje hipotetično menjavo. *Vrednost za naložbenika* se uvršča v to kategorijo. Razlike med vrednostjo sredstva za določeno podjetje in med tržno vrednostjo povzročata motiviranost za vstop kupcev ali prodajalcev na trg.

6.1.2 Drugo kategorijo predstavlja cena, o kateri bi se primerno sporazumeli specifični stranki pri menjavi sredstva. Čeprav gre lahko za stranki, ki se pogajata kot nepovezani in neodvisni, ni nujno, da je sredstvo izpostavljeno na širšem trgu, sporazumna cena pa lahko izraža specifične prednosti (ali pomanjkljivosti) lastništva vpletenih strank in ne razmer na prostem trgu. Ta kategorija vključuje *pošteno vrednost*, *posebno vrednost* in *sinergijsko vrednost*.

6.1.3 Tretja kategorija je vrednost, ki jo določata zakonska ali pogodbeno opredelitev.

6.2 Uporabo *poštene vrednosti* po računovodskih standardih obravnava MNUOV 1. V računovodskih standardih se *poštena vrednost* običajno enači s *tržno vrednostjo*.

6.3 Za druge namene se lahko *poštena vrednost* razlikuje od *tržne vrednosti*. *Poštena vrednost* zahteva oceno cene, ki je poštena za specifični stranki, upoštevajoč vsakokratne prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od njiju dobi v transakciji.

6.4 *Poštena vrednost* je širša zasnova od *tržne vrednosti*. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je poštena za stranki, enaka tisti, dobljeni na splošnem trgu, pa bodo primeri, kjer bo ocena *poštene vrednosti* upoštevala zadeve, ki se ne upoštevajo pri oceni *tržne vrednosti*.

6.5 Običajna uporaba *poštene vrednosti* je pri ocenjevanju cene, ki je poštena za lastniški delež v podjetju, kjer določene sinergije med specifičnima strankama lahko pomenijo, da je cena, ki je poštena zanj, različna od cene, ki bi bila lahko dosegljiva na širšem trgu. Nasprotno zahteva *tržna vrednost* neupoštevanje vsake sestavine *posebne vrednosti*, katere primer je *sinergijska vrednost*.

6.6 *Posebna vrednost* lahko nastane, če ima sredstvo lastnosti, zaradi katerih je bolj atraktivno za določenega kupca ali za omejeno skupino kupcev kot za splošno skupino kupcev na trgu. Te lastnosti lahko vključujejo fizične, geografske, ekonomske ali pravne značilnosti sredstva. *Tržna vrednost* zahteva neupoštevanje vsake sestavine *posebne vrednosti*, ker predvideva, da na določen datum obstaja le voljan kupec in ne določen voljan kupec.

6.7 *Sinergijska vrednost* je lahko vrsta *posebne vrednosti*, ki specifično izhaja iz kombinacij dveh sredstev ali več, ki ustvarjata(-jo) novo sredstvo, ki ima višjo vrednost kot vsota posameznih sredstev.

6.8 Ko poročamo o *posebni vrednosti*, jo moramo vedno jasno razlikovati od *tržne vrednosti*.

6.9 *Podlage ocenjevanja vrednosti* ne smemo zamenjati s predpostavkami, ki jih prav tako zahtevajo razjasnitve uporabe podlag v specifičnih situacijah. Nekateri izrazi, ki jih pogosto uporabljamo za opis ocenjevanja vrednosti, niso jasne podlage vrednosti, ker opisujejo stanje sredstva ali okoliščine, v katerih se izmenjuje, ne pa osnovnega cilja merjenja. Vrednost lahko merimo z eno od podlag, opredeljenih v 3. poglavju, ali na podlagi tržne vrednosti, glej MSOV 1. Primeri takšnih izrazov, ki se splošno uporabljajo, so:

6.9.1 *Vrednost delujočega podjetja (going concern value)* opisuje situacijo, kjer se celotno podjetje prenaša kot delujoča enota. Alternativni scenariji ocenjevanja vrednosti delujočega podjetja lahko vključujejo prenos vseh sredstev kot celote, vendar ob predpostavki zaprtja podjetja, ali prenos specifičnih sredstev, ki jih trenutno uporablja podjetje, kot posameznih enot.

6.9.2 *Likvidacijska vrednost (liquidation value)* opisuje situacijo, kjer ponujamo skupino sredstev, ki deluje povezano v podjetju, ločeno v prodajo običajno po zaprtju podjetja. Čeprav je to večkrat povezano s prisilno prodajo (glej 6.11 spodaj), imajo ti izrazi različne pomene. Ni razloga, da sredstva ne bi likvidirali z običajno prodajo po ustreznem trženju.

6.9.3 *Vrednost ostanka (salvage value)* opisuje vrednost sredstva, ki jo dosežemo na koncu dobe gospodarne uporabe za namen, za katerega je bilo izdelano. Sredstvo ima še vedno lahko vrednost za alternativno uporabo ali za reciklažo.

6.10 Izrazov, kot so tisti v 6.9, ne smemo uporabljati brez nadaljnje kvalifikacije. Uporabljeni samostojno ne zadoščajo kot podlaga za poročanje. Na primer, delujoče podjetje ima lahko eno vrednost za specifično stranko (*vrednost za naložbenika*), drugo vrednost za specifični stranki, ki izražata poslovno sinergijo (*poštena vrednost*), in spet drugačno vrednost na trgu (*tržna vrednost*). Zato je nujno, da zadevno podlago ocenjevanja vrednosti postavimo z uporabo izrazov, kot so *tržna vrednost delujočega podjetja*, *tržna vrednost sredstev v likvidaciji* ali *poštena vrednost delujočega podjetja*.

6.11 Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, kjer je prodajalec prisiljen prodati in/ali ustrezno obdobje trženja ni razpoložljivo. Cena, dosežena v takšnih okoliščinah, ne izpolnjuje opredelitve *tržne vrednosti*. Cena, ki bi jo dosegli v takšnih okoliščinah, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca ali razlogov, zakaj ni bilo mogoče ustrezno trženje. Lahko tudi izraža posledice za prodajalca, ki ni mogel prodati v določenem času. Cene, dosežene v prisilni prodaji, ne moremo realistično predvideti, če ne poznamo narave ali vzroka za omejitve prodajalca. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo izražala posebne okoliščine in ne tistih za hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi *tržne vrednosti*. Cena, dosežena v prisilni prodaji, bo le slučajno povezana s *tržno vrednostjo* ali katerokoli drugo podlago, opredeljeno v tem standardu. To ni *podlaga ocenjevanja vrednosti*, ker je prisilna prodaja opis situacije, v kateri pride do prenosa, in ne ciljno merilo.

6.12 Tretjo kategorijo podlag ocenjevanja vrednosti sestavljajo vrednosti, določene z zakonom ali pogodbo. Zakonske podlage so pogosto predpisane za davčne namene. Primeri zasebnih pogodb, ki predpisujejo opredelitve ocenjevanja vrednosti in predpostavke, vključujejo sodila za določanje cene, plačljive z opcijo, ali za pregledovanje plačil na podlagi najema. Podrobne interpretacije tako zakonskih kot pogodbenih določb so pogosto predmet precedenčnih sodnih primerov. Čeprav se lahko zdi, da je mnogo podlag, določenih z zakonom ali pogodbo, podobnih podlagam, opredeljenim v teh standardih, lahko zahtevajo drugačen način obravnave od tistega, ki ga zahtevajo ti standardi, če pri tem ni nedvoumnega sklicevanja na te standarde. Nadaljnja obravnava zakonskih ali pogodbenih podlag ocenjevanja vrednosti presega obseg Mednarodnih standardov.

6.13 Vsa ocenjevanja vrednosti bodo vsebovala različne predpostavke, ki jih mora ocenjevalec vrednosti jasno identificirati in o njih pri ocenjevanju vrednosti poročati. V nekaterih situacijah je lahko primerno zagotoviti alternativna ocenjevanja vrednosti, ki temeljijo na alternativnih predpostavkah, da bi ponazorili učinek teh predpostavk.

7.0 Zahteve po razkritju

7.1 Poročila o ocenjevanju vrednosti ne smejo zavajati. Vsa ocenjevanja vrednosti morajo ustrezati zahtevam iz 5. poglavja zgoraj. Kodeks vedenja zahteva jasno poročanje o namenu in nameravani uporabi vsakega ocenjevanja vrednosti ter popolno razkritje podlage za oceno vrednosti, njeno uporabnost in njene omejitve.

7.2 Če ocenjevanje vrednosti opravi notranji ocenjevalec vrednosti, mora poročilo o ocenjevanju vrednosti vsebovati specifično razkritje o obstoju in naravi kakršnihkoli takšnih odnosov (MSOV 3, 7.1).

7.3 Če je ocenjevalec vrednosti udeležen v nalogi ocenjevanja vrednosti v drugačni vlogi kot ocenjevalec vrednosti, na primer kot neodvisni ali nepristranski predstavnik, svetovalec podjetju ali posrednik, mora specifično vlogo razkriti v vsaki nalogi (MSOV 3, 7.2).

7.4 Ocenjevalec vrednosti mora razkriti regulativni okvir in vsak odklon, ki ga zahtevajo ti standardi, da bi se uskladil z lokalno zakonodajo, regulativo (vključno z računovodskimi pravili) in običaji (MSOV 3, 7.3)

8.0 Določila o odklonih

8.1 Upoštevajoč ta standard, morajo biti vsi odkloni v skladu s smernicami, opredeljenimi v MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

9.0 Datum veljavnosti

9.1 Ta mednarodni standard ocenjevanja vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti

Uvod	63
Področje	63
Opredelitve pojmov	63
Povezava z računovodskimi standardi	65
Izjava o standardu	65
Razprava	67
Zahteve po razkritjih	67
Določila o odklonih	67
Datum veljavnosti	68



International Valuation Standards Committee

Standard 3

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti

Poročanje o ocenjevanju vrednosti (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Kritična pomembnost poročila o ocenjevanju vrednosti, končni korak v procesu ocenjevanja vrednosti, je sporočanje sklepov ocenjevanja vrednosti in potrjevanje podlage ocenjevanja vrednosti, namena ocenjevanja vrednosti in vseh predpostavk ali omejitvenih pogojev, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti. Analitični postopki in empirični podatki, ki so bili uporabljeni za sklepanje o oceni vrednosti, so prav tako lahko vključeni v poročilo o ocenjevanju vrednosti, da bi bralca vodili skozi postopke in dokaze, ki jih je ocenjevalec vrednosti uporabil za razvoj ocenjevanja vrednosti.

1.2 Poročilo o ocenjevanju vrednosti navaja sklep o vrednosti. Vsebuje ime ocenjevalca vrednosti in datum ocenjevanja vrednosti. Identificira premoženje in premoženjske pravice, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, podlage ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti. Razkriva vse temeljne predpostavke in omejitvene pogoje, določa datuma ocenjevanja in poročanja, opisuje obseg pregleda, sklicuje se na uporabnost teh standardov in potrebnih razkritij ter vsebuje podpis ocenjevalca vrednosti.

1.3 Zaradi ključne vloge poročila o ocenjevanju vrednosti pri sporočanju sklepa o ocenjevanju vrednosti uporabnikom in drugim bralcem določa ta standard kot glavne cilje:

1.3.1 razpravljanje o zahtevah poročanja, ki so skladne z najboljšo strokovno prakso,

1.3.2 identifikacija bistvenih sestavin, ki jih je treba vključiti v poročila o ocenjevanju vrednosti.

2.0 Področje

2.1 Poročevalske zahteve, ki jih obravnava ta standard, se nanašajo na vse vrste poročil o ocenjevanju vrednosti.

2.2 Skladnost s temi poročevalskimi zahtevami je obvezna tako za notranje kot zunanje ocenjevalce vrednosti.

2.3 Nekatera navodila, ki vključujejo ocenjevanja vrednosti, opravljena za posebne namene in vrste premoženja, na primer računovodsko poročanje in posojanje, se lahko razlikujejo od navodil za druge naloge. Bralcu svetujemo, da upošteva tista poglavja v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki obravnavajo te situacije, in sicer Mednarodne načine uporabe ocenjevanja vrednosti 1 in 2 (MNUOV 1 in MNUOV 2).

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Izjava o skladnosti (compliance statement)* – Pritrdilna izjava, ki potrjuje, da je ocenjevalec vrednosti pri opravljanju naloge upošteval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja v sklopu MSOV.

3.2 *Ustno poročilo (oral report)* – Rezultati ocenjevanja vrednosti so naročniku ustno sporočeni ali predstavljeni pred sodiščem kot izvedensko mnenje ali v postopkih pričanja. Ustno poročilo naročniku mora biti podprto z delovno datoteko, slediti pa mu mora vsaj pisni povzetek ocenjevanja vrednosti.

3.3 *Posebne, neobičajne ali izredne predpostavke (special, unusual, or extraordinary assumptions)* – Pred dokončnim nakupom premoženja previden kupec na trgu ustrezno opravi skrbni pregled, in sicer v smislu običajnega poizvedovanja o premoženju. Za ocenjevalca vrednosti je običajno, da pripravi *predpostavke* glede na najverjetnejši rezultat tega procesa skrbnega pregleda in da se zanese na dejanske informacije o takih zadevah, ki mu jih priskrbi naročnik. *Posebne, neobičajne ali izredne predpostavke* so lahko vsakršne dodatne predpostavke, povezane z zadevami, ki jih pokriva proces skrbnega pregleda, ali pa so povezane z drugimi zadevami, kot so identiteta kupca,

fizično stanje premoženja, prisotnost onesnaževalcev okolja (na primer kontaminacija podtalnice), ali pa možnost preoblikovanja premoženja (glej 5.1.7. odstavek spodaj).

3.4 Podroben opis naloge ocenjevanja vrednosti (specifications for the valuation assignment) – Prvi korak v procesu ocenjevanja vrednosti, ki določa vsebino in obseg naloge in razrešuje vse nejasnosti ali probleme, povezane z ocenjevanjem vrednosti. Ocenjevalec vrednosti zagotavlja, da analize, informacije in sklepi, predstavljeni v poročilu, ustrezajo podrobnim opisom naloge. *Podroben opis naloge ocenjevanja vrednosti* vključuje naslednjih sedem sestavin:

3.4.1 identifikacijo nepremičninskih pravic, premičnin (naprav in opreme, pohištva, inštalacij in opreme), podjetij in drugega premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, ter druge skupine premoženja, ki so poleg primarne skupine premoženja vključene v ocenjevanje vrednosti;

3.4.2 identifikacijo premoženjskih pravic (samostojni podjetnik posameznik, osebna družba ali deleži), katerih vrednost je treba oceniti;

3.4.3 nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vseh povezanih omejitev; in identifikacijo vseh podizvajalcev ali zastopnikov in njihovih prispevkov;

3.4.4 opredelitev podlage ali vrste iskane vrednosti;

3.4.5 datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti, in datum predvidenega poročila;

3.4.6 identifikacijo obsega ocenjevanja vrednosti in poročila;

3.4.7 identifikacijo možnih in omejitvenih pogojev, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.

3.5 Poročilo o ocenjevanju vrednosti (valuation report) – Dokument, ki beleži navodila za nalogo, podlago in namen ocenjevanja vrednosti in rezultate analize, ki je vodila do mnenja o vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti pojasnjuje lahko tudi analitične procese, uporabljene pri izvedbi ocenjevanja vrednosti, in predstavi smiselne informacije, uporabljene pri analizi. Poročilo o ocenjevanju vrednosti je lahko ustno ali pisno. Vrsta, vsebina in dolžina poročila se lahko spreminjajo glede na nameravano uporabo, zakonske zahteve, vrsto premoženja in naravo ter zapletenost naloge.

3.6 Pisno poročilo (written report) – Rezultati ocenjevanja vrednosti so naročniku pisno sporočeni, kar vključuje elektronsko obveščanje. Pisna poročila so lahko dokumenti s podrobnimi opisi, ki vsebujejo vse primerne pregledane materiale in opravljene analize, na osnovi katerih je pripravljen sklep o vrednosti, ali pa so skrajšani primerni dokumenti z opisi, ki vključujejo občasne posodobitve vrednosti, oblike, ki jih uporabljajo vladne in druge agencije, ali pa so pisma naročnikom.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Po potrebi bo ocenjevalec vrednosti izpolnil ali presegel zahteve Mednarodnih standardov računovodskega poročanja (MSRP), Mednarodnih računovodskih standardov (MRS) in Mednarodnih računovodskih standardov javnega sektorja (MRSJS; IPSAS).

4.2 Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje, na katero se osredotoči MNUOV 1, je treba brati v povezavi s tem standardom.

5.0 Izjava o standardu

Za opravljanje ocenjevanja vrednosti, ki je v skladu s temi standardi in splošno sprejetimi načeli ocenjevanja vrednosti (GAAP), je obvezno, da ocenjevalci vrednosti upoštevajo vse člene Kodeksa vedenja v sklopu MSOV, ki se nanašajo na etiko, pristojnosti, razkrivanje in poročanje (4., 5., 6. in 7. poglavje).

5.1 Vsako poročilo o ocenjevanju vrednosti mora

5.1.1 jasno in natančno določati sklepe ocenjevanja vrednosti na način, ki ni zavajajoč;

5.1.2 identificirati naročnika, nameravani način uporabe ocenjevanja vrednosti in ustrezne podatke:

5.1.2.1 datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti,

5.1.2.2 datum poročila in

5.1.2.3 datum pregleda;

5.1.3 določiti podlago ocenjevanja vrednosti, vključno z vrsto in opredelitvijo vrednosti;

5.1.3.1 kadar je kakšna sestavina ocenjevanja vrednosti ocenjena na več kot eni podlagi vrednosti, mora biti jasna razlika med podlagami;

5.1.4 identificirati in opisati

5.1.4.1 premoženjske pravice ali upravičenja, katerih vrednost je treba oceniti,

5.1.4.2 fizične in pravne značilnosti premoženja ter

5.1.4.3 skupine premoženja, vključene v ocenjevanje vrednosti, ki ne sodijo v primarno skupino premoženja;

5.1.5 opisati obseg dela, uporabljenega za razvoj ocenjevanja vrednosti;

5.1.6 podrobno določiti vse predpostavke in omejitvene pogoje, ki so možni pri sklepanju o vrednosti;

5.1.7 identificirati posebne, neobičajne ali izredne predpostavke in upoštevati možnost, da se taki pogoji tudi pojavijo;

5.1.8 vključiti opis informacij in pregledanih podatkov, opravljenih tržnih analiz, načinov ocenjevanja vrednosti in postopkov, ki so sledili, ter utemeljitev, ki podpira analize, mnenja in sklepe v poročilu;

5.1.9 vsebovati člen, ki izrecno prepoveduje objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti;

5.1.10 vključevati izjavo o skladnosti, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV, razkriti vsak odklon od posebnih zahtev MSOV in vsebovati pojasnilo za tak odklon v skladu s Kodeksom vedenja v sklopu MSOV:

5.1.11 vključevati ime, strokovne kvalifikacije in podpis ocenjevalca vrednosti.

5.2 Če se poročila o ocenjevanju vrednosti pošiljajo elektronsko, mora ocenjevalec vrednosti izvesti potrebne ukrepe za zavarovanje neokrnjenosti podatkov/besedila v poročilu in zagotoviti, da se pri prenosu ne bodo pojavile napake. Programska oprema naj bi poskrbela za varnost prenosa.

5.2.1 Identificirati je treba izvor, datum in čas pošiljanja pa tudi naslov, datum in čas prejema. Programska oprema mora omogočati potrditev, da količina poslanih podatkov/besedila ustreza prejetim in da vsi, razen avtorja, prejmejo različico poročila, ki omogoča samo branje besedila.

5.2.2 Ocenjevalec vrednosti bi moral zagotoviti zaščito in popoln nadzor elektronskega podpisa s pomočjo gesel (PIN kode), strojne opreme (varnostnih kartic) ali drugih sredstev. Elektronski podpis

na poročilu velja kot verodostojen in ima enako raven odgovornosti kot podpis v pisni obliki na papirnem izvodu poročila.

5.2.3 Pravi elektronski izvod in/ali papirni izvod elektronsko poslanega poročila mora shraniti ocenjevalec poročila za obdobje, ki je zakonsko določeno, v nobenem primeru pa to obdobje ni krajše od petih let. Datoteke zapisov o elektronsko poslanih poročilih se lahko shranjujejo na elektronskih, magnetnih ali drugih medijih.

5.3 Ocenjevalec vrednosti in naročnik odločata o predstavitvi poročila o ocenjevanju vrednosti na osnovi navodil ali podrobne opredelitve naloge.

5.4 Vrsta, vsebina in dolžina poročila so odvisne od nameravane uporabe poročila, zakonskih zahtev, vrste premoženja ter narave in zapletenosti zadeve ocenjevanja vrednosti ali problema.

5.5 Za vsa poročila o ocenjevanju vrednosti je treba shraniti ustrezno dokumentacijo v delovni datoteki, ki podpira rezultate in sklepe ocenjevanja vrednosti, čas arhiviranja pa ne sme biti krajši od petih let po dokončanju poročila.

6.0 Razprava

6.1 Način, kako se poroča o znesku ocenjevanja vrednosti, je prav tako pomemben kot osnova in natančnost zneska. Sklep o vrednosti bi se moral sklicevati na tržni dokaz in postopke ter utemeljitev, ki podpirajo ta sklep.

6.2 Sporočanje odgovora na vprašanje o ocenjevanju vrednosti na dosleden in logičen način zahteva metodičen način, ki uporabniku omogoča razumevanje nadaljnjih procesov in njihov pomen pri pripravi sklepov.

6.3 Poročilo mora bralcu omogočati jasno razumevanje mnenj, ki jih izrazi ocenjevalec vrednosti, biti mora berljivo in jasno tudi tistemu, ki nima predznanja o premoženju.

6.4 Poročilo mora izkazovati jasnost, preglednost in doslednost načina obdelave.

6.5 Ocenjevalec vrednosti mora biti previden, preden dovoli uporabo ocenjevanja vrednosti za namene, ki se razlikujejo od prvotno dogovorjenega namena.

7.0 Zahteve po razkritju

7.1 Če opravi ocenjevanja vrednosti notranji ocenjevalec vrednosti, mora poročilo o ocenjevanju vrednosti vsebovati posebno razkritje o obstoju in naravi razmerja med ocenjevalcem vrednosti in podjetjem, ki obvladuje sredstva.

7.2 Če ocenjevalec vrednosti ni vključen v nalogo ocenjevanja vrednosti kot ocenjevalec vrednosti, na primer kot neodvisni ali nepristranski zastopnik, kot svetovalec podjetju ali kot posredovalec, mora ocenjevalec vrednosti razkriti posebno vlogo, ki jo prevzame pri vsaki nalogi.

7.3 Ocenjevalec vrednosti mora razkriti regulativni okvir in vsak odklon od standardov, ki ga zahteva izpolnitev lokalne zakonodaje, ureditve (vključno z računovodskimi pravili) in običajev.

8.0 Določila o odklonih

8.1 Dovoljen ni noben odklon od zahtev, da mora vsako poročilo o ocenjevanju vrednosti jasno in natančno opredeliti sklepe ocenjevanja vrednosti ter jasno razkriti vse predpostavke in omejitvene pogoje, ki vplivajo na ocenjevanje vrednosti in sklepe o vrednosti.

8.2 Če ocenjevalca vrednosti prosimo, da opravi nalogo, ki odstopa od teh zahtev, ali je manj zahtevna ali se razlikuje od dela, ki je običajno opravljeno v skladu z MSOV in s Kodeksom vedenja OMSOV, lahko ocenjevalec vrednosti sprejme in opravi takšne storitve le, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

8.2.1 Ocenjevalec vrednosti zagotovi, da navodila ne bodo zavajala nameravanih uporabnikov.

8.2.2 Ocenjevalec vrednosti zagotovi, da ocenjevanje vrednosti ni tako omejeno, da rezultati ne bi bili več zanesljivi in verodostojni za nameravani namen in uporabo ocenjevanja vrednosti.

8.2.3 Ocenjevalec vrednosti obvesti naročnika, da navodila za nalogo vsebujejo odklon od standardov, kar mora biti v celoti razkrito v poročilu o ocenjevanju vrednosti.

8.3 V vseh okoliščinah, ki vključujejo odklon od poročanja o *tržni vrednosti*, mora ocenjevalec vrednosti jasno opredeliti, da se poročanje o ocenjevanju vrednosti ne nanaša na *tržno vrednost*.

9.0 Datum veljavnosti

9.1 Ta Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 1

Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje

Uvod	70
Področje	70
Opredelitve pojmov	70
Povezava z računovodskimi standardi	72
Način uporabe	73
Razprava	76
Zahteve po razkritjih	80
Določila o odklonih	80
Datum veljavnosti	80
Priloga A (Nadaljnja pojasnila za računovodstvo najemov)	82



International Valuation Standards Committee

Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 1

Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje

Gradivo za ta način uporabe izhaja iz Mednarodnih standardov računovodskega poročanja (MSRP), ki jih je izdal Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS). MSRP vsebujejo individualno oštevilčene standarde. Tisti, ki so bili prvotno objavljeni pred letom 2004, so označeni kot MRS (Mednarodni računovodski standardi) 1-41. Tisti, ki so bili objavljeni kasneje, pa so naslovljeni kot MSRP. Izvlečki iz MSRP so prikazani v tej izdaji Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) z dovoljenjem UOMRS.

Veljavno besedilo MSRP je tisto, ki ga je v angleškem jeziku objavil UOMRS, naročiti ga je mogoče neposredno pri UOMRS, 30 Cannon Street, London EC4M 6HX, United Kingdom, e-mail: publications@iasb.org.uk. MSRP, osnutki za javno obravnavo in druge publikacije UOMRS so zaščiteni z avtorsko pravico UOMRS.

"IFRS", "IAS", "IASC", "IASB" in "International Accounting Standards" so zaščitne trgovske znamke UOMRS in se ne smejo uporabljati brez dovoljenja Upravnega odbora za mednarodne računovodske standarde.

1.0 Uvod

1.1 Cilj tega načina uporabe je pojasnjevanje načel, ki se uporabljajo pri ocenjevanjih vrednosti, pripravljenih za uporabo v računovodskih izkazih in v povezanih računovodskih evidencah podjetij. Ocenjevalci vrednosti, ki opravljajo takšna ocenjevanja vrednosti, bi morali razumeti računovodske zasnove in načela, ki izhajajo iz ustreznih Mednarodnih računovodskih standardov.

1.2 Ključna zahteva pri ocenjevanju vrednosti za računovodsko poročanje je, da ocenjevalec vrednosti spoštuje na trgu zasnovane opredelitve, objektivnost in popolno razkritje ustreznih zadev v primerni in za uporabnika prijazni obliki.

2.0 Področje

2.1 Ta način uporabe se nanaša na vsa ocenjevanja vrednosti skupin sredstev, ki so vključene v računovodske izkaze, in so v okviru večšin in strokovnega znanja ocenjevalcev vrednosti.

2.2 MSOV pospešujejo meddržavne transakcije in oživljanje globalnih trgov s pomočjo usklajenosti in preglednosti pri računovodskem poročanju. V skladu s tem je ta način uporabe razvit v okviru Mednarodnih standardov računovodskega poročanja (MSRP) z dne 31. marca 2004.

2.3 MSRP sprejemajo dva modela za pripoznavanje premoženjskih sredstev v bilanci stanja: model nabavne vrednosti in model poštene vrednosti. Pri uporabi modela *poštene vrednosti* je potrebno tekoče prevrednotenje sredstva in ta način uporabe se osredotoča na te posebne okoliščine, v katerih se poroča o tržnih vrednostih.

2.4 Zakonodajne, regulativne, računovodske in pravne zahteve lahko privedejo do prilagoditev tega načina uporabe v nekaterih državah ali pod določenimi pogoji. Zaradi takih okoliščin se je treba sklicevati na vsak odklon in ga natančno pojasniti v poročilu o ocenjevanju vrednosti.

3.0 Opredelitve pojmov

Opredelitve pojmov Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti

3.1 *Zmanjšana nadomestitvena vrednost (depreciated replacement cost)* – Dnevni stroški nadomestitve sredstva z modernim enakovrednim sredstvom, zmanjšani za fizično poslabšanje, in z vsemi ustreznimi oblikami zastaranja in optimizacije.

3.2 *Izboljšave (improvements)* – Zgradbe, konstrukcije ali spremembe na zemljišču trajne narave, ki vključujejo izdatke za delo in kapital, namenjene za povečanje vrednosti in koristnosti premoženja. Izboljšave imajo različne vzorce uporabe in gospodarske koristnosti.

3.3 *Tržna vrednost (market value)* – Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV 1, 3.1. odstavek).

3.4 *Specialno premoženje (specialised property)* – Premoženje, ki je redko, če je sploh kdaj, naprodaj na trgu, razen pri prodaji podjetja ali enote, katere(-ga) del je, zaradi njegove edinstvenosti, ki izvira iz specialne narave in namena, njegove oblike, velikosti, lokacije ali drugih značilnosti.

3.5 *Knjigovodska vrednost (carrying amount)* – Znesek, s katerim se sredstvo pripozna po odštetju vseh akumuliranih amortizacijskih odpisov in akumuliranih izgub zaradi oslabitve (MRS 36, 6. odstavek).

3.6 *Denar ustvarjajoča enota (cash-generating unit)* – Najmanjša določljiva skupina sredstev, ki ustvarjajo denarne prитоke, v glavnem neodvisne od denarnih pritoikov iz drugih sredstev ali skupin sredstev (MRS 36, 6. odstavek).

3.7 *Amortizirljivi znesek (depreciable amount)* – Nabavna rednost sredstva ali drug znesek namesto vrednosti (v računovodskih izkazih), zmanjšan za preostalo tako vrednost (MRS 16, 6. odstavek).

3.8 *Amortiziranje (depreciation)* – Dosledno razporejanje amortizirljivega zneska posameznega sredstva v njegovi dobi koristnosti (MRS 16, 6. odstavek; MRS 36, 6. odstavek).

3.9 *Doba gospodarne uporabe (economic life)* je

(a) doba, v kateri je pričakovati, da bo sredstvo lahko gospodarno uporabljal en uporabnik ali več uporabnikov; ali

(b) doba, v kateri je mogoče pričakovati, da bo en uporabnik ali več uporabnikov s sredstvom pridobil(-o) neko število proizvodnih ali podobnih enot (MRS 17, 4. odstavek).

3.10 *Poštena vrednost (fair value)* – Znesek, za katerega je mogoče zamenjati sredstvo med dobro obveščeni in voljnima strankama v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama (MRS 16, 6. odstavek).

3.11 *Poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje (fair value less costs to sell)* – Znesek, ki ga je mogoče pridobiti s prodajo sredstva ali denar ustvarjajoče enote v transakciji med nepovezanima in neodvisnima ter dobro obveščeni in voljnima strankama, zmanjšan za stroške njegove odtujitve (MRS 36, 6. odstavek).

3.12 *Izguba zaradi oslabitve (impairment loss)* – Znesek, za katerega knjigovodska vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote presega njegovo nadomestljivo vrednost (MRS 36, 6. odstavek).

3.13 *Naložbena nepremičnina (investment property)* – Nepremičnina (zemljišče ali zgradba, ali del zgradbe ali oboje), posedovana (pri lastniku ali najemniku pri finančnem najemu), da bi prinašala najemnino ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe ali pa oboje, ne pa za:

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

(b) prodajo v rednem poslovanju (MRS 40, 5. odstavek).

3.14 *Čista iztržljiva vrednost (net realisable value)* – Ocenjena prodajna cena, dosežena v rednem poslovanju, zmanjšana za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške, potrebne za to, da pride do prodaje (MRS 2, 6. odstavek). Čisti znesek, ki ga podjetje pričakuje od prodaje zalog v okviru rednega poslovanja. Poštena vrednost izraža znesek, za katerega bi se iste zaloge lahko izmenjale med dobro obveščeni in voljnimi kupci in prodajalci na trgu. Prva vrednost je značilna za podjetja, zadnja pa ne. Čista iztržljiva vrednost zalog ni nujno ista kot poštena vrednost z odbitkom stroškov prodaje (MRS 2, 7. odstavek).

3.15 *Lastniško zasedena nepremičnina (owner-occupied property)* – Nepremičnina, posedovana (pri lastniku ali lastniku ali najemniku pri finančnem najemu) za uporabo pri proizvodnji ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene (MRS 40, 5. odstavek).

3.16 *Opredmetena osnovna sredstva (property, plant and equipment)* – Opredmetena sredstva, ki jih:

(a) ima podjetje, da jih uporablja pri proizvodnji ali dobavljanju proizvodov ali opravljanju storitev, daje v najem drugim ali uporablja za pisarniške namene; in

(b) bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju (MRS 16, 6. odstavek).

3.17 *Nadomestljiva vrednost (recoverable amount)* – Nadomestljiva vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote je večja izmed dveh postavk, in sicer njegove poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje, ali njegove vrednost pri uporabi (MRS 36, 6. odstavek).

3.18 *Preostala vrednost (residual value)* – 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 konec njegove dobe koristnosti (MRS 16, 6. odstavek).

3.19 *Prevrednoteni znesek (revalued amount)* – Poštena vrednost sredstva na dan prevrednotenja, zmanjšana za vsak kasnejši amortizacijski popravek vrednosti in kasnejše akumulirane izgube zaradi oslabitve (MRS 16, 31. odstavek).

3.20 *Doba koristnosti (useful life)* 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 (MRS 16, 6. odstavek; MRS 36, 6. odstavek; MRS 38, 8. odstavek).

Pri najemih je doba koristnosti opredeljena kot

ocenjena preostala doba od začetka trajanja najema brez omejitve trajanja najema, v kateri se pričakuje, da bo podjetje izbrilo gospodarske koristi sredstva (MRS 17, 4. odstavek).

3.21 *Vrednost pri uporabi (value in use)* – Sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov, ki bodo izhajali iz sredstva ali denar ustvarjajoče enote (MRS 36, 6. odstavek).

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Ta način uporabe upošteva načela, prikazana v MSOV 1, MSOV 2 in MSOV 3 v skladu z MRS/MSRP.

4.2 Ta način uporabe se osredotoča na zahteve pri ocenjevanju vrednosti, vsebovane v MRS 16 – *Opredmetena osnovna sredstva*; MRS 17 – *Najemi*; in MRS 40 – *Naložbene nepremičnine*. Sklicujejo se tudi na zahteve pri ocenjevanju vrednosti, vsebovane v MRS 36 – *Oslabitev sredstev*; MRS 2 – *Zaloge*; in MSRP 5 – *Nekratkoročna sredstva za prodajo in ustavljeno poslovanje*.

4.3 UOMRS izvaja poglobljene preglede merjenja sredstev in obveznosti v računovodskih izkazih ter obračunavanja najemov. Čeprav je bil ta način uporabe posodobljen, tako da vsebuje spremembe različnih standardov iz leta 2003 kot dela "projekta izboljšav", ki ga izvaja UOMRS, pa bodo nujne nadaljnje spremembe kot rezultat teh nenehnih projektov pregleda.

5.0 Način uporabe

Za izvajanje ocenjevanj vrednosti, ki so v skladu s temi standardi in splošno sprejetimi načeli ocenjevanja vrednosti (GAVP), je obvezno, da ocenjevalci vrednosti upoštevajo vsa poglavja Kodeksa vedenja v okviru MSOV, ki se nanašajo na etiko, pristojnost, razkritje in poročanje (4., 5., 6. in 7. poglavje).

5.1 Razvrstitev sredstev – Ocenjevalci vrednosti morajo od poslovodstev posedujočega podjetja pridobiti seznam sredstev, katerih vrednost je treba oceniti, in ki so označena kot uporabljiva sredstva, in sicer sredstva, potrebna za poslovanje podjetja, ali neposlovna sredstva, ki obsegajo premoženje za prihodnji razvoj, naložbenje, ali predstavljajo presežek sredstev v poslovanju podjetja.

5.2 Primerni standardi – Razvrstitev sredstev določa, kateri MRS ali MSRP so primerni. MRS 16 zahteva, da se nekratkoročna osnovna sredstva, ki jih ima podjetje za proizvodnjo ali dobavo proizvodov ali opravljanje storitev, prvotno pripoznajo v bilanci stanja po nabavni vrednosti, nato pa se vodijo v skladu z modelom nabavne vrednosti ali z modelom pošteno vrednosti, opisanem v 5.3. odstavku. Drugi računovodski standardi, ki zahtevajo ali dovoljujejo ocenjevanje vrednosti opredmetenih sredstev, obsegajo:

- Naložbene nepremičnine – MRS 40,
- Najeme – MRS 17,
- Oslabitev sredstev – MRS 36,
- Zaloge – MRS 2,
- Poslovne združitve – MSRP 3,
- Nekratkoročna sredstva za prodajo in ustavljen poslovanje – MSRP 5.

5.3 MRS 16 – Nabavna vrednost in poštena vrednost

5.3.1 MRS 16 obravnava model nabavne vrednosti v 30. odstavku:

"Po pripoznanju za sredstvo je treba opredmeteno osnovno sredstvo razvidovati po njegovi nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in akumulirano izgubo zaradi oslabitve."

5.3.2 Model pošteno vrednosti, ki zahteva redno prevrednotovanje, je obrazložen v 31. odstavku:

"Po pripoznanju za sredstvo je treba opredmeteno osnovno sredstvo, katerega pošteno vrednost je mogoče zanesljivo izmeriti, razvidovati po prevrednotenem znesku, ki je njegova poštena vrednost na dan prevrednotenja, zmanjšana za vsak kasnejši amortizacijski popravek vrednosti in kasnejše akumulirane izgube zaradi oslabitve. Prevrednotenje mora biti dovolj redno, da se knjigovodska vrednost ne razlikuje bistveno od tiste, ki bi bila ugotovljena z uporabo pošteno vrednosti na dan bilance stanja."

5.3.3 Poštena vrednost ni nujno sinonim za *tržno vrednost*. Uporablja se v vseh MSRP v različnih povezavah.

5.3.4 Računovodski izkazi se pripravljajo ob predpostavki časovne neomejenosti delovanja podjetja, razen če namerava poslovodstvo podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo (MRS 1, 23. odstavek). Ta predpostavka torej temelji na uporabi pošteno vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev, razen kadar je jasno, da obstaja namera odtujitve določenega sredstva, ali ko je treba upoštevati možnost odtujitve, npr. ob pregledu oslabitve.

5.4 Ocenjevanja vrednosti po MRS 16

Ko podjetje sprejme možnost prevrednotenja po pošteni vrednosti v skladu z MRS 16, se sredstva zabeležijo v bilanci stanja po njihovi pošteni vrednosti:

- a) "Poštena vrednost zemljišča in zgradbe se ponavadi izmeri na podlagi tržne vrednosti, ki je običajno ugotovljena z ocenitvijo strokovno usposobljenega ocenjevalca. Poštena vrednost naprav in opreme je navadno njihova tržna vrednost, ugotovljena z ocenitvijo." (MRS 16, 32. odstavek)
- b) "Če pa dokazov o tržni vrednosti ni, ker gre za posebna opredmetena osnovna sredstva ali ker se takšna sredstva redko prodajajo drugače kot del podjetja, ki nadaljuje poslovanje, bo morda

moralo podjetje določiti pošteno vrednost po donosu ali zmanjšani nadomestitveni vrednosti." (MRS 16, 33. odstavek)

5.4.1 OMSOV meni, da mora strokovni ocenjevalec vrednosti, ki opravlja ocenitev za ta namen, poročati o *tržni vrednosti* sredstva. Vsakršne predpostavke ali omejitve, ki jih je uporabil pri *tržni vrednosti*, mora ocenjevalec vrednosti obravnavati s podjetjem in razkriti v poročilu.

5.4.2 Sklep o oceni vrednosti mora biti v skladu z MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti. Ocenjevalci vrednosti morajo zagotoviti, da vsebujejo poročila zadostne informacije, da podjetje izpolni zahteve MRS 16, 77. odstavka, ko pripravlja računovodske izkaze:

- a) dan, na katerega se nanaša prevrednotenje;
- b) ali je sodeloval neodvisen ocenjevalec vrednosti (opomba: OMSOV to tolmači kot *zunanjega ocenjevalca vrednosti*);
- c) uporabljene metode in pomembne predpostavke;
- d) koliko so bile vrednosti določene neposredno na podlagi danih cen na delujočem trgu ali nedavnih tržnih transakcij med nepovezanimi in neodvisnimi strankami, ali določene z uporabo drugih tehnik ocenjevanja vrednosti.

5.5 Ocenjevanje vrednosti po MRS 40 – Naložbene nepremičnine

Kadar podjetje za obračunavanje naložbenih nepremičnin izbere uporabo modela poštene vrednosti, OMSOV meni, da ta model zahteva od ocenjevalca vrednosti uporabo *tržne vrednosti*. Nadaljnja navodila glede naložbenih nepremičnin vsebuje 6.7. odstavek.

5.5.1 MRS 40, 75. odstavek, med drugim zahteva naslednja razkritja, ki jih mora ocenjevalec vrednosti vključiti v poročilo poleg zahtev MSOV 3:

- a) metode in pomembne predpostavke, uporabljene pri določanju poštene vrednosti naložbenih nepremičnin, vključno z izjavo, ali je določitev poštene vrednosti podprta s tržnim dokazom ali pa je bila zaradi narave premoženja in pomanjkanja tržnih podatkov zasnovana bolj na drugih dejavnikih (ki jih mora podjetje razkriti); in
- b) obseg, v katerem je poštena vrednost naložbenih nepremičnin (kakor je izmerjena ali razkrita v računovodskih izkazih) zasnovana na ocenjevanju vrednosti neodvisnega ocenjevalca vrednosti (OMSOV to tolmači kot *zunanjega ocenjevalca vrednosti*), ki ima priznano in ustrezno strokovno usposobljenost ter nedavne izkušnje pri razmeščanju in razvrščanju naložbenih nepremičnin, kakršne so predmet vrednotenja.

5.6 Zahteve pri ocenjevanju vrednosti sredstev v najemu – MRS 17

5.6.1 Sredstva v najemu so po MRS 17 razvrščena med finančne najeme ali poslovne najeme (glej 6.6.1. odstavek spodaj in v Dodatku A). Če je najem razvrščen kot finančni najem, se za določitev zneska sredstva in obveznosti, ki ga podjetje zabeleži v bilanci stanja, zahteva poštena vrednost sredstva, MRS 17, 20. odstavek.

5.6.2 Za zemljišča in zgradbe v najemu se uporabljajo posebna pravila, ki so opisana v 6.6.3. odstavku. Pri vsakem premoženju, razen pri naložbenih nepremičninah, se morajo zemljišča in zgradbe obravnavati ločeno zaradi razvrstitve v finančni najem ali poslovni najem.

5.6.3 MRS 40 dopušča, da se naložbene nepremičnine, ki jih ima najemnik v finančnem najemu po MRS 17, obravnavajo po posebnih pravilih. Prvič, ne opravi se razporeditev na zemljišče in zgradbe. Drugič, poštena vrednost se pripozna kot vrednost, ki izhaja iz najemnikovih prihodnjih obveznosti iz najema.

5.6.4 OMSOV meni, da v vsakem primeru ocenjevalec vrednosti izpolni zahtevo po ugotavljanju poštene vrednosti za sredstva v najemu po MRS 17, 20. odstavek, če poroča o *tržni vrednosti*. Za nepremičnine v najemu je to *tržna vrednost* pravice najemnika. Za druga sredstva v najemu je to običajno *tržna vrednost* sredstva, neobremenjenega z najemom, ker je obveznost zabeležena ločeno.

5.7 Ocenjevanje vrednosti oslavljenih sredstev – MRS 36

5.7.1 Oslabitev nastopi, ko se trajno zmanjša vrednost sredstva pod njegovo knjigovodsko vrednost. Podjetje mora znižati knjigovodsko vrednost oslavljenega sredstva na višjo od dveh vrednosti, in sicer *vrednosti pri uporabi* ali *poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje*. Zahteve so obrazložene v 6.8.2. odstavku.

5.8 Ocenjevanja vrednosti po poslovnih združitvah – MSRP 3

5.8.1 Kadar podjetje prevzame drugo ali se spoji z drugim podjetjem, mora prevzemno podjetje obračunati sredstva in obveznosti prevzetega podjetja po pošteni vrednosti na dan prevzema. OMSOV meni, da mora ocenjevalec vrednosti poročati o tržni vrednosti razpoznavnih sredstev in obveznosti, kot je veljala na dan prevzema.

5.9 Presežna sredstva – MSRP 5

5.9.1 Po MSRP 5 – *Nekratkoročna sredstva za prodajo in ustavljeno poslovanje* – se morajo presežna sredstva posebej pripoznati. Takšna sredstva se lahko obračunajo posamično ali kot "skupina za odtujitev", in sicer kot skupina sredstev, ki bo odtujena skupaj s prodajo ali kako drugače, in kjer bodo obveznosti, neposredno povezane s temi sredstvi, tudi prenesene v transakciji. Presežna sredstva se morajo na začetku obračunati po knjigovodski vrednosti ali po pošteni vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje, glede na to, katera je nižja, zatem pa po pošteni vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje. Ocenjevalci vrednosti morajo zato preveriti, ali bodo presežno sredstvo ocenili kot posamično enoto ali kot skupino ali portfelj sredstev, ki bodo odtujena v posamični transakciji, in poročati o *tržni vrednosti* z ustreznimi predpostavkami.

5.10 Premoženje, namenjeno za prodajo v okviru rednega poslovanja – MRS 2

5.10.1 Ocenjevanja vrednosti premoženja, namenjenega za prodajo v okviru rednega poslovanja morajo izpolnjevati zahteve MRS 2 – *Zaloge*. Takšno premoženje se meri po nabavni vrednosti ali po čisti iztržljivi vrednosti, glede na to, katera je nižja. Čista iztržljiva vrednost je *tržna vrednost*, zmanjšana za stroške prodaje.

5.11 Prodajni stroški

5.11.1 Kadar dobi naročilo, da oceni vrednost oslavljenih ali presežnih sredstev ali sredstev, namenjenih za prodajo v okviru rednega poslovanja, mora ocenjevalec vrednosti poročati o njihovi *tržni vrednosti*, ne da bi odštel prodajne stroške. Če stranka zahteva, da ji ocenjevalec vrednosti svetuje o stroških prodaje, mora ocenjevalec vrednosti o takšnih stroških poročati posebej.

5.12 Biološka sredstva – MRS 41

5.12.1 Le-ta zajemajo kmetijska in gozdarska sredstva. Ocenjevalec vrednosti mora ocenjevati vrednost teh sredstev v skladu z navodili v PO 10.

5.13 *Sodelovanje z revizorji* – Če se stranka s tem strinja, mora ocenjevalec vrednosti odkrito razpravljati z revizorji podjetja in jim obrazložiti ocenjevanja vrednosti.

6.0 Razprava

6.1 Identifikacija skupin sredstev

Za vsako skupino opredmetenih osnovnih sredstev se zahtevajo ločena razkritja. MRS 16, 73. odstavek, zahteva, da morajo računovodski izkazi pri vsaki skupini razkriti podlage za merjenje, uporabljene pri ugotavljanju prevrednotene nabavne vrednosti, uporabljene metode amortiziranja in dobo koristnosti ali uporabljene stopnje amortiziranja. Skupina opredmetenih osnovnih sredstev zajema sredstva podobne narave in uporabe. Posebne skupine so na primer (MRS 16, 37. odstavek):

- a) zemljišča,
- b) zemljišča z zgradbami,
- c) stroji,
- d) ladje,
- e) letala,
- f) motorna vozila,
- g) pohištvo in vgrajena oprema,
- h) pisarniška oprema.

Če se kaka postavka prevrednoti, se mora prevrednotiti celotna skupina, v katero spada, da bi se izognili izbirnemu prevrednotenju sredstev in da ne bi poročali o zneskih, ki bi bili mešanica nabavnih vrednosti in poštenih vrednosti na različne dneve. Skupina sredstev za ta namen zajema sredstva podobne narave in uporabe pri poslovanju podjetja.

6.2 Amortiziranje – MRS 16

6.2.1 MRS 16, 43-62. odstavek, določa zahteve, ki jih mora podjetje upoštevati pri amortiziranju opredmetenih osnovnih sredstev. Od ocenjevalcev vrednosti se lahko zahteva, da razporedijo vrednost med različne sestavine sredstva, da svetujejo glede preostale vrednosti ali da svetujejo glede prihodnje dobe sredstva.

6.2.2 *Sestavine nabavne vrednosti* – Vsak del sredstva z visoko nabavno vrednostjo v primerjavi s celotno nabavno vrednostjo sredstva se mora amortizirati posebej. Kadar imajo deli isto dobo koristnosti in stopnjo amortiziranja, se lahko pri določanju zneska amortizacije razvrstijo v skupine. Zato se lahko od ocenjevalcev vrednosti zahteva, da razporedijo ocenjeno vrednost, ki so jo pripravili, na različne dele sredstva, da bi podjetju zagotovili ločeno amortiziranje teh delov.

6.2.3 *Preostala vrednost* – Preostala vrednost se odšteje od knjigovodske vrednosti sredstva, da bi določili znesek, ki ga mora podjetje amortizirati. Če politika poslovanja predvideva odtujitev po določenem obdobju, je lahko doba koristnosti sredstva krajša od njegove dobe gospodarne uporabe. MRS 16, 58. odstavek, ugotavlja, da ima zemljišče običajno neomejeno dobo koristnosti in mora biti zato obračunano posebej. Prav tako določa, da povečanje vrednosti zemljišča ne sme vplivati na določanje amortizirljivega zneska zgradbe.

6.2.4 *Pričakovana doba* – Ocenjevalec vrednosti lahko svetuje glede preostale dobe gospodarne uporabe sredstva. Kadar poroča o gospodarni uporabi zgradb, izboljšav, naprav in opreme, mora izpostaviti, da le-ta ni nujno enaka dobi koristnosti za podjetje, kar je predmet politike podjetja glede prihodnje odtujitve ali prenove.

6.2.5 *Zahteve poročanja* – Kadar ocenjevalec vrednosti določi razporeditev ali oceni preostalo vrednost sestavine nekega sredstva, ki temelji na porazdelitvi vrednosti celotnega sredstva, mora pojasniti, da so določeni zneski hipotetična razporeditev vrednosti celotnega sredstva, pripravljene izjemoma za izračun ustrezne stopnje amortiziranja v računovodskih izkazih podjetja, in da se ti zneski ne smejo uporabiti za noben drug namen.

6.3 Vrednost alternativne uporabe

Če ima lastniško zasedena nepremičnina možnost alternativne uporabe, zaradi česar bi bila vrednost izločenega sredstva iz podjetja višja od njegove vrednosti, če bi bilo del *denar ustvarjajoče enote*, mora ocenjevalec vrednosti poročati o *tržni vrednosti* takšne alternativne uporabe. Prav tako mora izjaviti, da vrednost alternativne uporabe ne upošteva posledic zaprtja podjetja ali prekinitve poslovanja in stroškov, ki bi nastali pri alternativni uporabi, in da mora podjetje to upoštevati, ko se odloča o ustreznem znesku, ki ga sprejme kot pošteno vrednost.

6.4 Specialno premoženje

MSOV in MRS 16 ugotavljata, da obstajajo vrste sredstev, za katera ni razpoložljivih tržnih dokazov zaradi njihove posebne narave. Ocenjevanje vrednosti takšnih sredstev zahteva uporabo na donosu zasnovanega načina ali načina zmanjšane nadomestivne vrednosti. Izbira načina ni odvisna od vrste sredstva, pač pa od razpoložljivosti tržnih dokazov. Za nadaljnjo razpravo in navodila glede uporabe teh načinov glej 5.12 in 5.13. odstavek v PO 1 in 5. poglavje v PO 8.

6.5 Pogostost prevrednotovanja

31. odstavek v MRS 16 določa:

" Prevrednotenje mora biti dovolj redno, da se knjigovodska vrednost ne razlikuje bistveno od tiste, ki bi se ugotovila z uporabo poštene vrednosti na dan bilance stanja."

6.6 MRS 17 – Opredmetena osnovna sredstva v najemu

6.6.1 MRS 17 obravnava obračunavanje sredstev, ki so v najemu. Vse najeme je treba razvrstiti v poslovne najeme ali finančne najeme (glej 5.6.1. odstavek zgoraj in Dodatek A). Za vsako vrsto najema uporabljamo različne računovodske postopke. Finančni najem se obračuna v najemnikovi bilanci stanja kot sredstvo in kot obveznost v zneskih, enakih poštenu vrednosti sredstva, ali sedanji vrednosti najmanjše vsote najemnin, če je manjša, pri čemer sta obe določeni ob sklenitvi najema. Vsak začetni neposredni strošek najemnika se prišteje k pripoznanemu znesku sredstva.

6.6.2 Od ocenjevalcev vrednosti se lahko zahteva, da svetujejo glede poštene vrednosti sredstva ob sklenitvi najema, da bi najemnik sredstvo pravilno obračunal v skladu z MRS 17.

6.6.3 Za zemljišča in zgradbe v najemu se uporabljajo posebne določbe. MRS 17, 14. odstavek, določa, da "je za zemljišča značilno, da imajo praviloma neomejeno dobo gospodarne uporabe ..., zaradi česar se najem zemljišča šteje za poslovni najem." Zemljišča in zgradbe, ki so predmet najema, se pri razvrščanju najema obravnavajo ločeno (MRS 17, 15. odstavek). Večina najemov podeli najemniku pravico do zasedbe zemljišča in zgradb, ki pa kasneje to pravico vrne najemodajalcu. Če mora najemnik vzdrževati zgradbo in jo vrniti najemodajalcu v dobrem stanju, potem bosta zemljišča in zgradba pravilno razvrščena med poslovne najeme (glej Dodatek A). Če za zemljišče in zgradbo velja, da nista enako razvrščena, se najmanjša vsota najemnin (vključno z vnaprejšnjimi enkratnimi plačili) ob sklenitvi najema porazdeli med zemljišče in zgradbe sorazmerno z ustreznimi poštenimi vrednostmi najemninskih deležev v zemljišču in zgradbah, ki so predmet najema. Če najemnin ni možno zanesljivo porazdeliti med zemljišče ali zgradbe, se celoten najem uvrsti med finančne najeme, razen če je jasno, da sta tako najem zgradb kot zemljišča poslovna najema (MRS 17, 16. odstavek). Ta porazdelitev ni potrebna, če se najemnikov delež obravnava kot naložbena nepremičnina (MRS 17, 18. odstavek).

6.6.4 Za nadaljnja navodila glede najemnih pravic glej Dodatek A.

6.7 MRS 40 – Naložbene nepremičnine

6.7.1 MRS 40 opredeljuje *naložbeno nepremičnino* kot nepremičnino (zemljišče ali zgradbo, ali del zgradbe, ali oboje), posedovano pri lastniku ali najemniku pri finančnem najemu, da bi prinašala najemnino ali

povečevala vrednost dolgoročne naložbe ali pa oboje. Izključuje lastniško zasedene nepremičnine, ki se uporabljajo pri proizvodnji ali dobavljanju blaga in storitev ali za pisarniške namene, kot tudi nepremičnine, namenjene za prodajo v rednem poslovanju.

6.7.1.1 Če je del nepremičnine posedovan kot naložbena nepremičnina, del pa je lastniško zaseden, in če je takšna dela mogoče prodati ločeno ali dati ločeno v najem, se obračunavata ločeno. Če delov ni mogoče prodati ločeno, je nepremičnina naložbena nepremičnina le, če je za proizvodnjo ali dobavo blaga ali storitev ali za pisarniške namene posedovan nepomemben del (MRS 40, 10. odstavek).

6.7.1.2 Nepremičnina, ki je dana v najem odvisnemu ali obvladujočemu podjetju v okviru najemnega sporazuma v skupini podjetij, ne izpolnjuje pogojev za naložbeno nepremičnino v skupinskih računovodskih izkazih, pač pa je lahko obravnavana kot naložbena nepremičnina v posamičnih računovodskih izkazih podjetja najemodajalca (MRS 40, 15. odstavek).

6.7.2 Naložbena nepremičnina se ob začetnem pripoznanju meri po nabavni vrednosti. Po začetnem pripoznanju lahko podjetje izbere bodisi:

- a) *model poštene vrednosti – naložbena nepremičnina* se meri po pošteni vrednosti, spremembe pa se pripoznajo v izkazu poslovnega izida; ali
- b) *model nabavne vrednosti – "zgodovinski" model nabavne vrednosti* v skladu z modelom, opisanim v MRS 16. Podjetje, ki izbere (zgodovinski) model nabavne vrednosti, mora ne glede na to razkriti pošteno vrednost naložbene nepremičnine.

6.7.2.1 Model poštene vrednosti je podrobno obrazložen v MRS 40, 33-55 odstavku. *Tržna vrednost* deleža podjetja v naložbeni nepremičnini, pridobljena v skladu z MSOV 1, ustreza tem podrobnim zahtevam. *Tržna vrednost* bo izražala vse tekoče najemnine, tekoče denarne tokove in vse ustrezne predpostavke o prihodnjih prejemkih ali izdatkih iz najemnin.

6.7.3 *Naložbene nepremičnine v najemu* – Nepremičnina, posedovana pri najemniku in ne pri popolnem lastniku in ki drugače ustreza opredelitvi izraza naložbena nepremičnina, se lahko obračunava z uporabo modela poštene vrednosti. Kadar je ta možnost izbrana za eno od naložbenih nepremičnin v najemu, je treba vse nepremičnine, ki so razvrščene kot naložbene nepremičnine, obračunavati po modelu poštene vrednosti (MRS 40, 6. odstavek).

6.7.3.1 MRS 40, 50.(d) odstavek spoznava, da poštena vrednost naložbene nepremičnine v najemu izraža čisti donos po odštetju prihodnjih obveznosti iz najema. Čeprav se od podjetja zahteva, da k sporočeni pošteni vrednosti prišteje vse pripoznane obveznosti iz najemov, da pride do knjigovodske vrednosti za računovodske namene, pa to ne vpliva na zahtevo, da ocenjevalec vrednosti poroča o *tržni vrednosti*.

6.7.3.2 Začetno pripoznanje naložbene nepremičnine, ki je v najemu, mora biti obračunano, kot predpisuje MRS 17, 20. odstavek, za finančni najem; to pomeni, da se sredstvo pripozna po tisti vrednosti, ki je manjša: poštena vrednost nepremičnine ali sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin. Vsako vnaprejšnje enkratno vplačilo se obravnava kot del najmanjše vsote najemnin in se zato vključi v nabavno vrednost sredstva (MRS 40, 25. odstavek).

6.7.3.3 Kasnejša merjenja naložbenih nepremičnin v poslovnem najemu zahtevajo uporabo modela poštene vrednosti (glej 6.6.3.1. odstavek zgoraj).

6.7.4 *Zunanja ocenjevanja vrednosti* – Podjetjem se priporoča, vendar se od njih ne zahteva, da določijo pošteno vrednost naložbenih nepremičnin na podlagi ocenjevanja vrednosti neodvisnega (zunanjega) ocenjevalca vrednosti s priznani in ustrezno strokovno usposobljenostjo ter nedavnimi izkušnjami pri razmeščanju in razvrščanju naložbenih nepremičnin, katerih vrednosti je treba oceniti (MRS 40, 32. odstavek).

6.8 Druge zahteva MRS

6.8.1 *Portfelji* – Zbirka ali skupina vrst premoženja v lasti enega lastnika in pod skupnim upravljanjem se imenuje *portfelj*. *Tržna vrednost* takih sredstev, ki se pojmujejo ali obravnavajo kot portfelj, bi lahko preseгла vsoto *tržne vrednosti* vsakega posameznega sredstva ali bi bila lahko nižja od nje. O takem primeru je treba posebej poročati upravljavcem in skrbnikom.

6.8.2 *Oslabitev* – Po MRS 36 – *Oslabitev sredstev* – mora podjetje na datum vsake bilance stanja pregledati, ali je kako znamenje, da utegne biti opredmeteno sredstvo oslabiljeno. Znamenje, da utegne biti sredstvo oslabiljeno, je lahko na primer zmanjšanje vrednosti sredstva zaradi tržnih ali tehnoloških sprememb, zastaranja sredstva, nedoseganje pričakovanega donosa ali namera ustavitve ali reorganiziranja poslovanja. Če se oceni, da je oslabitev nastala, je treba knjigovodsko vrednost, pridobljeno z zgodovinsko nabavno vrednostjo ali s prejšnjim ocenjevanjem vrednosti, zmanjšati na *nadomestljivo vrednost*, ki je višja od dveh vrednosti sredstva: *vrednosti pri uporabi* ali *poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje*. *Vrednost pri uporabi* izraža vrednost, ki jo bo podjetje zagotovilo s sredstvom v njegovi preostali dobi koristnosti in iz morebitne odtujitve. Čeprav gre za posebnosti podjetja, je treba vhodne podatke za *vrednost pri uporabi* pridobiti s trga, kadar je le mogoče. Če pa je vrednost, ki jo podjetje zagotavlja z nepretrgano uporabo sredstva, manjša od čistega donosa, ki bi ga bilo mogoče zagotoviti s takojšnjim umikom in odtujitvijo sredstva, pa mora knjigovodska vrednost izražati slednje. *Poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje*, je tržna vrednost sredstva, zmanjšana za ustrezno pričakovane prodajne stroške.

6.8.3 *Nestabilni trgi* – Kadar so trgi nestabilni, morajo biti ocenjevalci vrednosti oprezni pri svojih analizah in obrazložitvah, kot je obrazloženo v MSOV 1, 6.5. odstavku. Po MRS 29 – *Računovodsko poročanje v hiperinflacijskih gospodarstvih* – je mogoče od ocenjevalcev vrednosti zahtevati, da ocenijo vrednost bilance stanja.

7.0 Zahteve po razkritjih

7.1 V skladu z MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti – mora ocenjevalec vrednosti navesti vsa razkritja.

7.2 Za razkritja, zahtevana v skladu z MSRP/MRS, glej 5.4.2., 5.5.1. in 6.1. odstavek zgoraj.

7.3 Ocenjevalec vrednosti mora razkriti regulativni okvir in vsak odklon od teh standardov, ki ga zahteva izpolnitev lokalne zakonodaje, ureditve (vključno z računovodskimi pravili) in običajev.

8.0 Določila o odklonih

8.1 Pri upoštevanju tega načina uporabe morajo biti vsi odkloni v skladu z usmeritvami, navedenimi v MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

9.0 Datum veljavnosti

9.1 Ta Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

**Dodatek A:
Nadaljnja navodila za obračunavanje najemov**

Razvrščanje najemov



International Valuation Standards Committee

Razvrščanje najemov

Pri vnašanju v računovodske izkaze se morajo po MRS 17 najemi razvrstiti kot poslovni najemi ali finančni najemi:

Finančni najem je najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja ali koristi, povezane z lastništvom sredstva. Lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne.

Poslovni najem je najem, ki ni finančni najem.

V MRS 17, 10. in 11. odstavku, so spodaj prikazani zgledi okoliščin, ki posamič ali skupaj lahko vodijo do finančnega najema. Ti zgledi ne pomenijo popolnega preizkusa, ampak so zgolj ponazoritve, kar pomeni, da najema ni možno razvrstiti kot finančnega najema, čeprav se pojavi ena takšna okoliščina ali več, če je iz celotnega sobesedila jasno, da najemodajalec kasneje ni prenesel vseh pomembnih oblik tveganja in koristi, povezanih z lastništvom sredstva, na najemnika.

- (a) Z najemom se prenese lastništvo sredstva na najemnika do konca trajanja najema;
- (b) najemnik ima možnost kupiti sredstvo pod ugodnejšimi pogoji;
- (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 poštenu 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 vrednosti preostanka pripadajo najemniku;
- (h) najemnik lahko podaljša najem v naslednje obdobje za najemnino, ki je bistveno manjša od tržne.

Če je ugotovljeno, da vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezane z lastništvom sredstva, niso bile prenesene na najemnika, je takšen najem poslovni najem.

Ker razvrščanje zahteva presojo ravni, do katere se ekonomske koristi prenesejo z najemom, je možno, da se bo od ocenjevalcev vrednosti zahtevalo, da z nasveti pomagajo najemodajalcu ali najemniku razvrstiti najem. OMSOV meni, da bo v večini primerov kvalitativna presoja najemnih pogojev hitro pokazala pravilno razvrstitev, ne da bi to zahtevalo podrobne izračune vrednosti različnih najemniških pravic. Ustrezne vrednosti najemodajalčevih in najemnikovih pravic niso ključni dejavnik za razvrščanje; ključni preizkus je, ali je najemodajalec prenesel vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezane z lastništvom.

Razporeditev zemljišča in zgradbe

Kadar so zemljišča in zgradbe skupni predmet najema, zahteva MRS 17, 15. odstavek, da se zemljišča in zgradbe pri razvrščanju najema obravnavajo ločeno. Če se pokaže, da bi bila lahko zgradba v finančnem najemu, se začetna najemnina ob sklenitvi najema, ki temelji na ustrezni poštenu vrednosti najemne pravice, porazdeli med zemljišče in zgradbo (MRS 17, 16. odstavek).

Pri večini najemov nepremičnin ni razpoznaven delež na nepremičnini in zgradbi in v vsakem primeru se delež v obeh običajno vrne k najemodajalcu ob koncu najema. Pogosto obstajajo določbe, da mora najemnina občasno izražati spremembe *tržne vrednosti* premoženja in da mora najemnik vrniti zgradbo najemodajalcu v dobrem stanju. To so vse jasni kazalci, da najemodajalec ni prenesel vseh pomembnih oblik tveganja in koristi, povezanih z lastništvom zgradb ali zemljišča, na najemnika.

Zato bo pri nepremičninah prišlo do finančnega najema le, kadar bo imel najem jasno obliko financiranja morebitnega nakupa zemljišča, zgradb ali obojega s strani najemnika, pogosto z možnostjo, da se najemodajalčev delež odkupi z nominalno vsoto po plačilu najemnine. Včasih lahko izpolnjujejo merila finančnega najema najemi, ki

niso jasno sestavljeni kot finančni sporazumi, na primer, kadar najemnine ne izražajo vrednosti, vsebovane v premoženju. V takih primerih se lahko zahtevajo podrobnejše analize vrednosti prenesenih tveganj in koristi, da bi lahko spodbijali njihovo razvrstitev.

Po MRS 17, 18. odstavku, ločeno merjenje zemljišča in zgradb pri naložbenih nepremičninah v najemu ni potrebno. Tudi če naložbenik poseduje naložbeno nepremičnino v poslovnem najemu, se celota po MRS 40 obračunava, kot bi bila v finančnem najemu.

Kadar je predmet najema samostojen kos zemljišča z zgradbo na njem, je porazdelitev najemnine na zemljišče in zgradbo naloga, ki jo je mogoče zanesljivo izvesti, če obstaja v bližini delujoči trg za zemljišča s podobno razvitostjo. V drugih primerih, ko je predmet najema na primer del zgradbe, v kateri je mnogo najemnikov in kjer ni mogoče določiti pripadajočega dela zemljišča vsakemu najemu, je nemogoče izvesti zanesljivo porazdelitev. MRS 17, 16. odstavek, ugotavlja nastanek takšnih primerov, ki onemogočajo izvedbo zanesljive porazdelitve, in določa, da se celoten najem obravnava kot finančni najem, razen če je jasno, da sta tako najem zgradbe kot zemljišča poslovna najema. Če je jasno, da sta tako najem zgradbe kot zemljišča poslovna najema, porazdelitev ni potrebna.

V praksi so deli zgradbe, v kateri je več najemnikov, običajno v poslovnem najemu in je celotna nepremičnina uvrščena med naložbene nepremičnine najemodajalca. V takih primerih je porazdelitev nepotrebna. Če je jasno, da so zgradbe predmet finančnega najema, bo zemljišče verjetno nemogoče določiti. Relativno redko pa se bo dogajalo, da bodo zgradbe ustrezale razvrstitvi v finančni najem in da zemljišča ne bo mogoče določiti. V takšnih primerih ocenjevalec ne sme poskušati opraviti razporeditve na nezanesljivih merilih, ampak mora odsvetovati nezanesljivo razporeditev. Podjetje bo tako moralo celoto obravnavati kot finančni najem.

Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 2

Ocenjevanje vrednosti za namene zavarovanega posojanja

Uvod	85
Področje	85
Opredelitve pojmov	85
Povezava z računovodskimi standardi	86
Način uporabe	86
Razprava	87
Zahteve po razkritjih	90
Določila o odklonih	90
Datum veljavnosti	90



International Valuation Standards Committee

Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 2

Ocenjevanje vrednosti za namene zavarovanega posojanja (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Cilj mednarodnega načina uporabe ocenjevanja vrednosti 2 (MNUOV 2) je zagotoviti okvir za ocenjevanje vrednosti sredstev, ki jih ponudimo ali vzamemo za zavarovanje posojila.

1.2 Pomembno je, da ocenjevalec vrednosti nenehno uporablja sprejeta načela ocenjevanja vrednosti v okviru teh standardov, tako da zagotavlja jasno, neodvisno in objektivno mnenje, ki ustreza potrebam uporabnikom ocenjevanja vrednosti.

2.0 Področje

2.1 Ta način uporabe se nanaša na vse okoliščine, v katerih se zahteva ocenjevanja vrednosti sredstev, ki so, ali za katera se predlaga, da so posedovana kot zavarovanje posojil. Posojanje se lahko izvede na različne načine, vključno s hipoteko ali drugimi oblikami stalnih ali gibljivih obremenitev.

3.0 Opredelitve pojmov

Opredelitve pojmov Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti

3.1 *Tržna vrednost (market value)* – Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV 1, 3.1. odstavek).

3.2 *Hipoteka (mortgage)* – Zastava upravičenja na premoženju za zavarovanje ali poroštvo vračila posojila z določilom poravnave odplačila. Če posojilojemalec (hipotečni dolžnik) ne izpolni obveze, ima posojevalec (hipotečni upnik) pravico izkoristiti zastavljeno premoženje.

3.3 *Specialno premoženje (specialised property)* – Premoženje, ki je redko, če je sploh kdaj, naprodaj na trgu, razen pri prodaji podjetja ali enote, katere(-ga) del je, zaradi njegove edinstvenosti, ki izvira iz specialne narave in namena, njegove oblike, velikosti, lokacije ali drugih značilnosti.

3.4 *Premoženje, povezano s trgovanjem (trade related property)* – Določene skupine nepremičnin, ki so grajene za posebne vrste poslov in običajno kupujejo in prodajajo na trgu, upoštevajoč njihov potencial prodajljivosti.

Opredelitve pojmov v zakonodaji Evropske unije

3.5 *Hipotekarna posojilna vrednost (mortgage lending value)* – Vrednost pomeni vrednost nepremičnine, kakor jo določi cenilec s preudarno oceno tržljivosti nepremičnine v prihodnosti, tako da upošteva dolgoročne trajnostne vidike nepremičnine, običajne in lokalne razmere na trgu, trenutno uporabo in alternativne primerne načine uporabe nepremičnine. Pri ocenjevanju hipotekarne posojilne vrednosti se špekulativni elementi ne upoštevajo. Hipotekarna posojilna vrednost se dokumentira na pregleden in jasen način (ta opredelitev je iz Direktive 2006/48/EC Evropskega parlamenta).

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Ocenjevanje vrednosti, pripravljeno za namene posojanja, ne bo nujno enako tistemu za računovodske namene, posebej tistemu, ki je namenjeno za računovodsko poročanje. Čeprav se lahko uporabi podobna podlaga, kot je *tržna vrednost*, so lahko predpostavke, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti, različne.

4.2 Na primer, temeljno načelo mnogih ocenjevanj vrednosti za računovodsko poročanje je predpostavka, da bo podjetje še delovalo. Vendar pa to običajno ne ustreza ocenjevanju za namene posojanja. Takšna predpostavka ima poseben pomen za specialne vrste premoženja, kjer sta lahko vrednost in tržljivost zavarovanega premoženja, ločenega od podjetja, katerega sestavni del je, omejena.

5.0 Način uporabe

Za izvajanje ocenjevanj vrednosti, ki so v skladu s temi standardi in splošno sprejetimi načeli ocenjevanja vrednosti (GAVP), morajo ocenjevalci vrednosti upoštevati vsa poglavja Kodeksa vedenja v okviru MSOV, ki se nanašajo na etiko, pristojnost, razkritje in poročanje (4., 5., 6. in 7. poglavje).

5.1 Pri izvajanju ocenjevanj vrednosti premoženja za namene posojanja bo ocenjevalec vrednosti običajno zagotovil *tržno vrednost* takšnega premoženja v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

5.2 Če so okoliščine takšne, da so opravičeni odkloni od *tržne vrednosti*, mora biti odklon jasno izpostavljen in obrazložen v poročilu o ocenjevanju vrednosti skupaj z identifikacijo in opredelitvijo alternativne uporabljene podlage ter z obrazložitvijo vzrokov za odklon. Če gre za bistveno razliko med *tržno vrednostjo* premoženja in alternativno vrednostjo, je treba o tem poročati.

5.3 Mnenje o ocenjevanju vrednosti mora biti sporočeno v skladu z MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

5.4 Poleg izpolnjevanja zahtev MSOV 3 bodo poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic za namene zavarovanega posojanja običajno vključevala pojasnila, kjer je to ustrezno, naslednjih postavk:

5.4.1 trenutna aktivnost in trendi na zadevnem trgu;

5.4.2 preteklo, trenutno in pričakovano povpraševanje po vrsti nepremičnin na lokalnem trgu;

5.4.3 potencialno in verjetno povpraševanje po alternativnih načinih uporabe;

5.4.4 trenutna tržljivost nepremičnin in, če se zahteva, verjetnost njenega trajanja;

5.4.5 vsakršen vpliv predvidenih dogodkov (na datum ocenjevanja vrednosti) na vrednost zavarovanja;

5.4.6 uporabljen način ocenjevanja vrednosti in obseg na trgu zasnovanih dokazov za podporo ocenjevanju vrednosti.

5.5 Ocenjevanja vrednosti za namene posojanja se lahko zahteva na predpostavki, da je prišlo do spremembe v stanju in razmerah nepremičnine, na primer do predpostavljene izgradnje nove stavbe, ali izboljšave stavbe. Takšno ocenjevanje vrednosti bo običajno pripravljeno na predpostavki, da je do spremembe prišlo na datum ocenjevanja vrednosti. To ni projekcija vrednosti na datum v prihodnosti, ko bo dejansko prišlo do spremembe. Poročilo mora jasno določiti ali opredeliti, da ocenjevanje vrednosti temelji na predpostavki, da je do določene spremembe že prišlo na datum ocenjevanja vrednosti. Uporaba izraza *tržna vrednost* brez prilagoditve tem okoliščinam je lahko zavajajoča. Izraz »*tržna vrednost, kot da je dokončano (market value as if complete)*« se lahko uporabi v teh okoliščinah.

5.6 Ocenjevanje vrednosti nepremičnine se tudi lahko zahteva na predpostavki, da je bila dosežena ocenjena raven zasedenosti. To mora tudi izražati realna pričakovanja in dojetanja tržnih udeležencev na datum ocenjevanja vrednosti.

5.7 Posojila bank in drugih finančnih institucij podjetjem in posameznikom so pogosto zavarovana s posebnimi nepremičninskimi sredstvi. Ocenjevalci vrednosti morajo na splošno razumeti zahteve takšnih institucij in po možnosti sestavo posojilnih pogojev in sporazumov. Posojevalci bodo običajno zahtevali, da se

ohrani zaupnost posojilnih pogojev, vendar to ne opravičuje ocenjevalca vrednosti od obveze splošnega razumevanja procesa posojanja.

6.0 Razprava

6.1 Na začetku naloge mora ocenjevalec vrednosti jasno prepoznati premoženje, ki služi kot zavarovanje. Posebno pozorno je treba razlikovati med vrstami premoženja, kjer so nepremičnine in premičnine združene.

6.2 Način, kako bi se običajno trgovalo s premoženjem na trgu, bo določal uporabnost različnih načinov ocenjevanja *tržne vrednosti*. Vsak način, ki temelji na tržnih informacijah, je metoda primerjav in lahko se zahteva uporaba več ene metode ali več metod.

6.3 Vsaka primerna metoda ocenjevanja vrednosti bo, če bo ustrezno in pravilno uporabljena, vodila do podobnega rezultata. Vse metode ocenjevanja vrednosti bi morale temeljiti na opazovanjih trga. Stroške izgradnje in amortizacijo, kjer se uporablja, bi morali določiti s sklicevanjem na analizo tržno zasnovanih ocen stroškov in akumulirane amortizacije. Uporaba na donosu zasnovane metode, posebno tehnik diskontiranja denarnega toka, bo prav tako zasnovana na tržno določenih denarnih tokovih in na trgu pridobljenih merah donosa.

6.4 Včasih lahko posojevalec zahteva ocenjevanje vrednosti na podlagi, ki ni *tržna vrednost*. MSOV 2 obravnava vrste, uporabo in poročanje o nekaterih običajnih alternativnih podlagah ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec vrednosti bi moral zagotoviti, da se alternativna podlaga ne zamenjuje s *tržno vrednostjo*. Čeprav lahko obstajajo okoliščine, kjer je alternativna podlaga primerna za zavarovano posojanje, bi se morali uporabniki takšnih ocenjevanj vrednosti zavedati, da takšna vrednost ne bo uresničljiva, če alternativne predpostavke niso več primerne.

6.5 Naložbene nepremičnine

6.5.1 Vrednost nepremičnin, ki ustvarjajo prihodke, se običajno ocenjuje posamično. Posojilne institucije pa bi morda želele poznati vrednost premoženja kot dela portfelja nepremičnin. V takih primerih mora biti jasno izražena razlika med vrednostjo posamezne nepremičnine, in to ob predpostavki, da se prodaja posamično, in njeno vrednostjo kot delom portfelja.

6.5.2 Čeprav bi moral ocenjevalec vrednosti pojasniti pričakovano povpraševanje in tržljivost nepremičnine v času trajanja posojila (glej 5.4. odstavek zgoraj), je običajno zunaj obsega naloge ocenjevanja vrednosti svetovanje o zmožnosti najemnika izvrševati prihodnje obveze iz najema, če presega pojasnila o trenutnih tržnih dojemanjih kakovosti najemnika.

6.6 Lastniško zasedene nepremičnine

6.6.1 Lastniško zasedene nepremičnine, ocenjene za namene posojanja, se običajno ocenjujejo ob predpostavki nezasedenosti nepremičnine, tj. da je kupec upravičen do popolnega pravnega obvladovanja in posedovanja. To ne pomeni neupoštevanja obstoječega lastnika kot udeleženca na trgu, vendar zahteva izključitev kakršnihkoli posebnih prednosti, značilnih za lastniško zasedenost, ki bi lahko vplivale na ocenjevanje vrednosti.

6.7 Najemi med sorodnimi in povezanimi strankami

6.7.1 Kadar je premoženje, ponujeno za zavarovanje, predmet najema stranke, povezane s posojevalcem, se zahteva previdnost. Če ocenjevalec vrednosti meni, da najem ustvarja ugodnejše donose, kot bi bili doseženi pri dajanju v najem tretji stranki v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama, bi moral posojevalca opozoriti in po možnosti ne bi upošteval najema pri ocenjevanju vrednosti premoženja za zavarovanje.

6.8 Prodajne stimulacije

6.8.1 Ni neobičajno, da prodajalec premoženja, posebej graditelj nepremičnine, ponuja kupcem stimulacije. Primeri takšnih stimulacij vključujejo garancije za rentni prihodek, prispevke za kupčeve stroške selitve in

urejanja ali ponudbo premoženja, kot sta pohištvo in oprema. *Tržna vrednost* ignorira zviševanje cene zaradi posebnih obravnav ali priznanj (MSOV 1, 3.2.1. odstavek). Prav tako je lahko primerno opozoriti posojevalca, da vsaka ponujena stimulacija vpliva na doseženo dejansko prodajno ceno.

6.9 *Specialne vrste premoženja*

6.9.1 Po opredelitvi imajo specialne vrste premoženja lahko omejeno tržljivost in znatno vrednost le kot sestavni del podjetja (glej Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 8.2. odstavek). Za namene zavarovanega posojanja se bo vrednost takšnih vrst premoženja ocenjevala ob predpostavki nezasedenosti (glej 6.6.1. odstavek zgoraj) in ocenjevanje vrednosti, ki temelji na najgospodarnejši alternativni uporabi, je običajno ustrezno. Pri tem bo treba upoštevati stroške in tveganja, povezane s takšno uporabo. Posojevalci morda ne bodo upoštevali specialnih vrst premoženja kot primernih za zavarovanje pri namenih posojanja.

6.9.2 Ocenjevanje vrednosti specialnega premoženja se lahko zahteva, če je sestavni del delujočega podjetja. Posojevalec bi moral biti opozorjen, da je ocenjevanje vrednosti odvisno od nadaljnje dobičkonosnosti (ali drugače) delujočega podjetja. Če je vrednost ob predpostavki nezasedenosti potencialno nižja, je treba posojevalca na to opozoriti.

6.10 *Premoženje, povezano s trgovanjem*

6.10.1 Določene skupine premoženja, kot so (vendar ne izključno) hoteli in druga trgovalna podjetja, kjer je premoženje namenjeno le takšni rabi, se običajno ocenjujejo na podlagi dobičkonosnosti, vendar brez *neprenosljivega dobrega imena* (glej PO 12, 3.3.2. odstavek). V takšnih primerih bi se moral posojevalec zavedati pomembne razlike v vrednosti, ki lahko obstaja med poslujočim vidikom in neposlujočim vidikom, kjer se podjetje zapre, zaloge odstranijo, licence (in druga neopredmetena sredstva, kot so certifikati, franšizni sporazumi ali dovoljenja) niso veljavne ali so tvegane in obstajajo kakšne druge okoliščine, ki poslabšujejo prihodnjo dobičkonosnost in vrednost.

6.10.2 Kadar je donos iz premoženja odločilno odvisen od najemnika ali najemnikov iz ene dejavnosti ali panoge ali od kakšnega drugega dejavnika, ki lahko povzroči nestabilnost donosa v prihodnosti, mora ocenjevalec vrednosti te dejavnike navesti v poročilu o ocenjevanju vrednosti. V določenih primerih je lahko primerna ocena vrednosti, ki temelji na alternativni uporabi ob predpostavki nezasedenosti.

6.11 *Nepremičnine v izgradnji*

6.11.1 Nepremičnine, ki so namenjene za dogradnjo ali gradbena zemljišča, je treba ocenjevati z upoštevanjem obstoječe in predvidene izgradnje, upravičenj in obvladovanj. Vse predpostavke o planskih vidikih ali drugih pomembnih dejavnikih morajo biti primerne, potrjene s tržnimi običaji in nedvoumno navedene v poročilu o ocenjevanju vrednosti.

6.11.2 Način ocenjevanja vrednosti nepremičnin v izgradnji bo odvisen od stanja izgradnje nepremičnine na datum ocenjevanja vrednosti in lahko upošteva stopnjo predprodaje ali prednajema nepremičnine. Morda bo treba pred ocenjevanjem vrednosti način ocenjevanja vrednosti obravnavati s posojevalcem. Ocenjevalec vrednosti mora:

6.11.2.1 primerno oceniti dobo izgradnje po datumu ocenjevanja vrednosti. V tej analizi je treba prikazati učinek dodatnih gradbenih zahtev na stroške in prihodke z uporabo diskontirane sedanje vrednosti, kjer je to primerno;

6.11.2.2 oceniti obnašanje trga med izgradnjo čim pozneje od datuma ocenjevanja vrednosti;

6.11.2.3 upoštevati in opisati tveganje, povezano z izgradnjo, in

6.11.2.4 upoštevati in razkriti vsako poznano povezavo med strankami, udeleženi v izgradnji.

6.12 Hirajoča sredstva

6.12.1 Posebni primeri posojanja so v povezavi z ocenjevanjem vrednosti hirajočih sredstev, kot so rudniki ali kamnolomi. Posojevalca je treba opozoriti na tveganje, povezano s to vrsto hirajočih sredstev, ter na načrtovano izkopavanje ali uporabo.

6.12.2 Najemnina za nepremičnino, ki presega trenutno tržno ali ekonomsko najemnino, lahko velja za hirajoče sredstvo, ker se vsaka vrednost, ki jo pripisujemo temu dejavniku, zmanjšuje s skrajševanjem dobe trajanja najema.

6.13 Ocenjevalec vrednosti

6.13.1 Narava in obseg delovanja ocenjevalca vrednosti morata biti jasna ocenjevalcu vrednosti in uporabniku ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalci vrednosti se morajo zavedati tveganja, povezanega z ocenjevanjem vrednosti za namene posojanja, kjer nesporezumi, napačno razumevanje ali napaka vodijo do sporov ali tožb med posojevalcem in ocenjevalcem vrednosti.

6.13.2 V nekaterih pravosodjih zakonodaja s področja finančnih storitev zahteva licence ali registracije svetovalcev, kadar svetovanje ni povezano samo z vrednostjo premoženja, ampak tudi z zavarovalnimi zadevami, kot so lastniški kapital, lastniški deleži, skupne naložbene sheme ali sindicirana posojila. V takšnih pravosodjih ocenjevalci vrednosti morda ne bi smeli svetovati.

6.13.3 Pri izvajanju ocenjevanja vrednosti za namene posojanja je posebno pomembno, da je ocenjevalec vrednosti neodvisen od posojevalca.

6.13.4 Pomembno je, da ima ocenjevalec vrednosti ustrezne izkušnje o določeni vrsti in lokaciji zadevnega premoženja ali da poišče pomoč strokovnjaka ali izvedenca, če takšnih izkušenj nima.

6.14 Prisilne prodaje in omejeno trženje ali obdobje prodaje

6.14.1 Posojilne institucije lahko zahtevajo ocenjevanja vrednosti na podlagi prisilne prodaje ali likvidacije ali omejijo čas za prodajo jamstva. Ker bo vpliv omejitve na dosegljivo ceno odvisen od posebnih okoliščin, v katerih se izvaja prodaja, ni realno, da ocenjevalec vrednosti špekulira o ceni, ki bi jo bilo mogoče doseči, ne da bi poznal vzroke za omejitve ali okoliščine ponudbe premoženja za prodajo. Lahko se zagotovi alternativno ocenjevanje vrednosti, ki temelji na opredeljenih predpostavkah, vendar mora ocenjevalec vrednosti opozoriti posojevalca na dejstvo, da je to mnenje veljavno le na datum ocenjevanja vrednosti in se nanj ni mogoče zanesti, če v prihodnosti spremenijo tržni pogoji in prodajne okoliščine.

6.15 Kazalniki posojevalčeve plačilne sposobnosti

6.15.1 Velike banke in drugi posojevalci so običajno odvisne od regulative, ki omejuje celoten znesek, ki ga lahko posodijo, glede na delež v posojevalčevih sredstvih, poznan kot kazalnik plačilne sposobnosti. Z mednarodnega vidika je sporazum Basel II postavil pravila za minimalne kazalnike plačilne sposobnosti, ki jih mora izpolnjevati posojilna institucija, in kako se ti kazalniki izračunavajo. Vrednost sredstev, ki jih ima posojevalec za zavarovanje, se uporablja za izračun kazalnika plačilne sposobnosti.

6.15.2 V izjemnih okoliščinah na razvitih trgih z dolgo tradicijo Basel II zahteva oceno *tržne vrednosti* in *hipotekarne posojilne vrednosti* zavarovanja, ki ga zagotavlja komercialna nepremičnina. Utež tveganja 50 % se uporablja za del zavarovanega posojila, ki ne presega omejitve, izračunane z enim od naslednjih pogojev: 50 % *tržne vrednosti* ali 60 % od *hipotekarne posojilne vrednosti*, če je ta nižja.

6.15.3 *Hipotekarna posojilna vrednost* je dolgoročna tehnika ocenjevanja tveganja. Kot taka ni podlaga vrednosti. HPV je tehnika, ki se prvenstveno uporablja v bankah številnih evropskih držav. Nadaljnje informacije o *hipotekarni posojilni vrednosti* so dostopne na spletni strani OMSOV.

7.0 Zahteve po razkritju

7.1 Pri poročanju o *tržni vrednosti* za namene zavarovanega posojanja mora ocenjevalec vrednosti opraviti vsa razkritja, ki jih zahteva MSOV 3 – *Poročanje o ocenjevanju vrednosti*.

7.2 Podlaga za delo ocenjevalca vrednosti mora biti jasno postavljena v vseh poročilih, ki jih uporabijo tretje stranke. Vsa poročila morajo biti predstavljena na način, da jih razumna oseba nima za zavajajoča.

7.3 Ocenjevalec vrednosti mora razkriti regulativni okvir in vsak odklon od teh standardov, ki je potreben za uskladitev z lokalno zakonodajo, predpisi in običaji.

Čprav so zasnova, raba in uporaba alternativnih izrazov o vrednosti lahko primerni v nekaterih okoliščinah, pa mora ocenjevalec vrednosti zagotoviti, da so pri odkritju in poročanju o takih drugačnih vrednostih le-te zakonite in ustrezne in se ne smejo tolmačiti kot predstavitev *tržne vrednosti*.

8.0 Določila o odklonih

8.1 Pri upoštevanju tega načina uporabe morajo biti vsi odkloni v skladu z usmeritvami, navedenimi v MSOV 3 – *Poročanje o ocenjevanju vrednosti*.

9.0 Datum veljavnosti

9.1 Ta mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 3

Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje

Uvod	85
Področje	85
Opredelitve pojmov	85
Povezava z računovodskimi standardi	86
Način uporabe	86
Razprava	87
Zahteve po razkritjih	90
Določila o odklonih	90
Datum veljavnosti	90



International Valuation Standards Committee

Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 3

Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje (sprejeto 2007)

1.0 Uvod

1.1 Sredstva javnega sektorja so tista sredstva, ki so v lasti državnih ali paradržavnih subjektov, ali jih le-ta obvladujejo in oskrbujejo splošno javnost z blagom ali storitvami. Načela, ki jih uporabljamo za ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja, so v glavnem enaka kot za vsa druga sredstva.

1.2 Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja se lahko izvaja zaradi niza namenov, vključno z računovodskim poročanjem, načrtovanjem privatizacije, začetki posojanja, izdajo obveznic in analizami stroškov in koristi ali ekonomskimi analizami, ki jih opravljajo državni ali paradržavni subjekti, da bi določili, ali se s sredstvi javnega sektorja ravna in upravlja učinkovito, ali za določanje cen monopolnih storitev.

1.3 Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde javnega sektorja (UOMRSJS) Mednarodnega združenja računovodskih strokovnjakov razvija računovodske standarde za subjekte javnega sektorja z nazivom Mednarodni računovodski standardi javnega sektorja (MRSJS). MRSJS, ki uporabljajo računovodstvo na obračunski podlagi, temeljijo na Mednarodnih standardih računovodskega poročanja (MSRP), ki jih izdaja Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS). MRSJS obravnavajo posebnosti finančnega poročanja v javnem sektorju, od teh nekaterih ne obravnavajo MSRP.

1.4 MNUOV 1 na splošno obravnava uporabo podlage ocenjevanja vrednosti v zvezi z računovodskimi načeli, povezanimi z MSRP. Zaradi stičnih točk med MRSJS in MSRP je nujno, da ta način uporabe ponavlja del vsebine MNUOV 1, medtem ko obravnava tudi posebne zahteve pri ocenjevanju vrednosti sredstev javnega sektorja in njihovo obravnavo pri računovodskem poročanju.

1.5 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 zgradbami, 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.

2.0 Področje

2.1 Ta način uporabe se nanaša na vsa ocenjevanja vrednosti skupin sredstev javnega sektorja, vsebovanih v kakršnihkoli računovodskih izkazih, ki sodijo v okvir znanj in izkušenj ocenjevalcev vrednosti (razen ocenjevanj vrednosti podjetij pod nadzorom države ali GBE, ki se izvajajo v skladu z MNUOV 1).

2.2 MSOV spodbujajo mednarodne transakcije in živahnost globalnih trgov s harmonizacijo in preglednostjo računovodskega poročanja. V tem smislu je izdelan ta način uporabe skladno z Mednarodnimi računovodskimi standardi javnega sektorja (MRSJS). Septembra 2005 je UOMRSJS izdal enajst MRSJS kot osnutek za razpravo, ki so bili posodobljeni zaradi uskladitve z dopolnjenimi Mednarodnimi računovodskim standardi, ki jih je izdal UOMRS decembra 2003 kot del njihovega projekta splošnih izboljšav. Ta način uporabe je izdelan v skladu s predlaganimi popravki MRSJS, vsebovanimi v omenjenem osnutku za razpravo.

2.3 MRSJS in MSRP so sprejeli dva modela za pripoznavanje sredstev premoženja v bilanci stanja: model nabavne vrednosti in model poštene vrednosti. Kjer se uporablja model poštene vrednosti, je treba sredstva sprotno prevrednotovati in ta način uporabe se osredotoča na prav na te okoliščine, kjer je treba poročati o tržnih vrednostih.

2.4 Zakonodaja, predpisi, računovodstvo ali pravna veda lahko zahtevajo prilagoditev tega načina uporabe v nekaterih državah ali v določenih okoliščinah. Vsak odklon zaradi takšnih okoliščin mora biti predstavljen in jasno obrazložen v poročilu o ocenjevanju vrednosti.

3.0 Opredelitve pojmov

Opredelitve pojmov Mednarodnih računovodskih standardov

3.1 *Zmanjšana nadomestitvena vrednost (depreciated replacement cost)* – Dnevni stroški nadomestitve sredstva z modernim enakovrednim sredstvom, zmanjšani za fizično poslabšanje, in z vsemi ustreznimi oblikami zastaranja in optimizacije.

3.2 *Tržna vrednost (market value)* – Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (MSOV 1, 3.1. odstavek).

3.3 *Zastarelost (obsolescence)* – Izguba vrednosti zaradi zmanjšanja uporabnosti premoženja zaradi propadanja, sprememb tehnologije, vzorcev obnašanja ljudi in njihovih nagnjenj ali sprememb v okolju. Zastarelost večasih označuje stvari zastarelega oblikovanja in funkcionalnosti, stvari s strukturno zasnovo, ki ne ustreza trenutnim kodnim zahtevam, in dejavnike, ki se pojavljajo zunaj sredstva, kot so spremembe v povpraševanju uporabnikov.

3.4 *Optimizacija (optimisation)* – Proces, s katerim določimo opcijo najmanjše nadomestitvene vrednosti za preostalo zmožnost delovanja sredstva. To je proces prilagajanja, s katerim zmanjšamo nadomestitveno vrednost, tako da izraža možno tehnično zastaranost ali neustrezno projektiranje sredstva, ali možnost, da ima sredstvo večjo zmogljivost od zahtevane. Tako optimizacija zmanjšuje ocenjeno vrednost in je ne povečuje, kadar obstajajo opcije alternativnih nižjih nadomestitvenih vrednosti.

3.5 *Javna zgradba (public building)* – Zgradba, ki je namenjena za uporabo določenim skupinam ali za določene družbene potrebe in je v javnem lastništvu. Take zgradbe so npr. sodišča, občinska središča, šole, zapori, policijske postaje, vojašnice, knjižnice, bolnice, klinike in socialni domovi.

3.6 *Sredstvo javnega sektorja (public sector asset)* – Sredstvo, ki je v lasti državnega ali paradržavnega subjekta in/ali ga le-to obvladuje, za zagotavljanje nekaterih javnih storitev ali blaga. Sredstva javnega sektorja obsegajo sredstva različnih vrst, poleg običajnih sredstev, kot so npr. predmeti naravne in kulturne dediščine in ohranjanja, infrastrukturo, komunalne naprave, rekreacijska sredstva in javne zgradbe (npr. vojašnice), od katerih vsaka vrsta predstavlja opredmetena osnovna sredstva v smislu MRSJS in MSRP.

Sredstva javnega sektorja značilno vključujejo:

- a) sredstva z neznačilno pravico do posesti, ki so nenadomestljiva, nedonosna ali zagotavljajo blago ali storitve brez vsake tržne konkurence;
- b) zemljišče z omejitvami prodaje ali dajanja v najem; in
- c) zemljišče, ki je namenjeno specialni uporabi, ki ni nujno najgospodarnejša uporaba.

Glej tudi *sredstva naravne in kulturne dediščine, infrastrukturna sredstva, javna zgradba, javno podjetje in rekreacijska sredstva*.

3.7 *Javno podjetje (public utility)* – Premoženje, ki:

- a) zagotavlja storitve ali blago za splošno javno potrošnjo; in
- b) je običajno monopolist ali navidezni monopolist, podvržen neki obliki državne kontrole.

3.8 *Rekreacijska sredstva (recreational assets)* – Premoženje v javni lasti, ki

- a) ga upravlja državna, mestna ali lokalna oblast ali v njihovem imenu; in
- b) zagotavlja rekreativno uporabo splošne javnosti.

Primeri vključujejo parke, igrišča, zelene pasove, sprehajališča in steze, plavalne bazene, športne stadione, vadišča in dirkališča ter druge vrste premoženja, opremljene z rekreacijskimi in športnimi napravami.

3.9 *Storitvena zmožnost (service potential)* – Sposobnost sredstva za nadaljnje zagotavljanje blaga in storitev v skladu s cilji subjekta.

3.10 *Vrednost izboljšav (value of improvements)* – Vrednost, ki je dodana zemljišču z izboljšavami, kot so zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča, ki so trajne narave in zahtevajo porabo dela in sredstev ter so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti vrste premoženja. Izboljšave imajo različne oblike uporabe in dobe gospodarne uporabe.

Opredelitve pojmov Mednarodnih računovodskih standardov javnega sektorja

3.11 *Denar ustvarjajoča sredstva (cash generating assets)* – Sredstva, ki se posedujejo, da bi prinašala gospodarsko korist (MRSJS 21.14).

3.12 *Amortizirljivi znesek (depreciable amount)* – Nabavna vrednost sredstva ali drug znesek, ki jo nadomešča, zmanjšan za preostalo vrednost sredstva (MRSJS 17.13).

3.13 *Amortiziranje (depreciation)* – Dosledno razporejanje amortizirljivega zneska posameznega sredstva v njegovi dobi koristnosti (MRSJS 17.13, MRSJS 21.14).

3.14 *Podjetje pod nadzorom države (government business enterprise – GBE)* – Podjetje, ki ima naslednje značilnosti:

- a) pooblaščen je za poslovanje v svojem imenu;
- b) dodeljeni sta mu bili finančna in poslovna pristojnost, da lahko posluje;
- c) prodaja blago in storitve drugim podjetjem pod običajnimi pogoji poslovanja, da bi dosegel dobiček ali pokrtil celotne stroške;
- d) ni odvisno od stalnega državnega financiranja, da bi bilo delujoče podjetje (razen pri nakupih proizvodov na podlagi neodvisnosti in nepovezanosti); in
- e) obvladuje ga subjekt javnega sektorja (MRSJS 21.14).

3.15 *Sredstva naravne in kulturne dediščine (heritage assets)* – Sredstva, ki imajo kulturni, okoljski ali zgodovinski pomen. Sredstva naravne in kulturne dediščine lahko vključujejo zgodovinske stavbe in spomenike, 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):

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

Zgornja opredelitev je usklajena z opredelitvijo sredstev naravne in kulturne dediščine v MRSJS 17.9.

3.16 *Oslabitev (impairment)* – Izguba prihodnjih gospodarskih koristi ali storitvene zmožnosti sredstva, ki je višja od doslednega pripoznavanja izgube prihodnjih gospodarskih koristi ali storitvene zmožnosti z obračunom amortizacije (MRSJS 21.14).

3.17 *Infrastrukturna sredstva (infrastructure assets)* – Sredstva, ki imajo običajno nekatere ali pa vse naslednje splošne značilnosti:

- a) so del sistema ali mreže,
- b) so posebne narave in se ne morejo uporabljati za druge namene,
- c) se ne dajo premikati in
- d) so lahko podvržena omejitvam pri odtujitvi.

Zgornja opredelitev je skladna z opisom infrastrukturnih sredstev v MRSJS 17.21.

3.18 *Nedonosna sredstva (non-cash-generating assets)* – Sredstva, ki niso denar ustvarjajoča sredstva (MRSJS 24.14).

3.19 *Nadomestljiva storitvena vrednost (recoverable service amount)* – Znesek, enak pošteni vrednosti nedonosnega sredstva, zmanjšani za stroške prodaje, ali njegovi vrednosti pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja (MRSJS 21.14).

3.20 *Doba koristnosti (useful life) (opredmetenih osnovnih sredstev)* – Bodisi:

- a) obdobje, v katerem se pričakuje, da bo subjekt uporabljal sredstvo, ali
- b) število proizvodov ali podobnih enot, za katere se pričakuje, da bodo proizvedene s sredstvom v subjektu (MRSJS 17.13, MRSJS 21.14).

3.21 *Vrednost pri uporabi nedonosnega sredstva (value in use of a non-cash-generating asset)* – Sedanja vrednost preostalih storitvenih zmožnosti sredstva.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Ta način uporabe prilagaja načela, razvita v MSOV 1, MSOV 2, MSOV 3 in MNUOV 1, zahtevam MRSJS.

4.2 Ta način uporabe se osredotoča na zahteve, ki jih za ocenjevanje vrednosti postavljata MRSJS 17 (osnutek za razpravo, september 2005) – Opredmetena osnovna sredstva – in MRSJS 21 – Oslabitev nedonosnih sredstev. Nadaljnje zahteve lahko postanejo obvezne po izdaji popravljenega MRSJS 17.

5.0 Način uporabe

Za izvajanje ocenjevanj vrednosti, ki so v skladu s temi standardi in splošno sprejetimi načeli ocenjevanja vrednosti (GAVP), je pomembno, da ocenjevalci vrednosti upoštevajo vsa poglavja Kodeksa vedenja v okviru MSOV, ki se nanašajo na etiko, pristojnost, razkritje in poročanje (4., 5., 6. in 7. poglavje).

5.1 *Razvrstitev sredstev* – Ocenjevalci vrednosti morajo od poslovodstev posedujočega podjetja pridobiti seznam sredstev, katerih vrednost je treba oceniti, in ki so označena kot uporabljiva sredstva, in sicer sredstva, potrebna za poslovanje podjetja, ali neposlovna sredstva, ki obsegajo premoženje za prihodnji razvoj, naložbenje, ali predstavljajo presežek sredstev v poslovanju podjetja.

5.2 *Primerni standardi* – Razvrstitev sredstev določa, kateri MRSJS so primerni. MRSJS 17 (26. in 27. odstavek) zahteva, da se nekratkoročna osnovna sredstva, ki jih ima subjekt za proizvodnjo ali dobavo proizvodov ali opravljanje storitev, prvotno pripoznajo po nabavni vrednosti, če pa je bilo sredstvo

pridobljeno v nemenjalni transakciji, se njegova nabavna vrednost meri po pošteni vrednosti na dan pridobitve. MRSJS 17 (42. odstavek) zahteva, da se takšna sredstva po pripoznavanju vodijo v skladu z modelom nabavne vrednosti ali z modelom prevrednotenja (poštene vrednosti), opisanem v 5.3. Drugi računovodski standardi, ki zahtevajo ali dovoljujejo ocenjevanje vrednosti opredmetenih sredstev, obsegajo:

- Najeme – MRSJS 13,
- Naložbene nepremičnine – MRSJS 16,
- Oslabitev nedonosnih sredstev – MRSJS 21.

5.3 MRSJS 17 – Nabavna vrednost in poštena vrednost

5.3.1 MRSJS 17 obravnava model nabavne vrednosti v 43. odstavku:

»Po začetnem pripoznanju za sredstvo je treba postavko opredmetenega osnovnega sredstva knjižiti po njegovi nabavni vrednosti, zmanjšani za vsak amortizacijski popravek vrednosti in vse akumulirane izgube zaradi oslabitve.«

5.3.2 Model poštene vrednosti, ki zahteva redno prevrednotovanje, je obrazložen v 44. odstavku:

»Po začetnem pripoznanju za sredstvo je treba postavko opredmetenega osnovnega sredstva, katerega pošteno vrednost je mogoče zanesljivo izmeriti, knjižiti po prevrednotenem znesku, ki je njegova poštena vrednost na dan prevrednotenja, zmanjšana za vsak kasnejši amortizacijski popravek vrednosti in kasnejše akumulirane izgube zaradi oslabitve. Prevrednotenja morajo biti dovolj redna, da se knjigovodska vrednost ne razlikuje bistveno od tiste, ki bi se ugotovila z uporabo poštene vrednosti na dan poročanja.«

5.3.3 Poštena vrednost ni nujno sinonim za *tržno vrednost*. Uporablja se v celotnih MRSJS v različnih zvezah.

5.3.4 Računovodski izkazi se pripravljajo ob predpostavki delujočega podjetja, razen če poslovodstvo namerava podjetje likvidirati ali ustaviti poslovanje, ali nima druge alternative, kot to narediti. Zato ta predpostavka temelji na uporabi poštene vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, razen v primerih, ko je jasno, da gre za namero odtujitve določenega sredstva, ali da je treba upoštevati opcijo odtujitve, npr. kadar je izvedena revizija oslabitve.

5.4 Ocenjevanja vrednosti po MRSJS 17

Kjer je subjekt sprejel opcijo prevrednotovanja na pošteno vrednost po MRSJS 17, se sredstva vključijo v bilanco stanja po pošteni vrednosti:

a) »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.« (MRSJS 17, 45. odstavek)

b) »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 ...« (MRSJS 17, 47. odstavek)

c) »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 načini stroškov obnove ali storitvenih enot ...« (MRSJS 17, 48. odstavek) (glej 6.5., 6.6. in 6.7. odstavek spodaj)

5.4.1 OMSOV meni, da mora strokovni ocenjevalec vrednosti, ki opravlja ocenjevanje vrednosti po 5.4 (a) do (c) zgoraj, poročati o *tržni vrednosti* sredstva. Vsakršne predpostavke ali kvalifikacije pri uporabi *tržne vrednosti* morajo biti obravnavane s subjektom in razkrite v poročilu.

Kjer zanesljiva ocena *tržne vrednosti* ni možna, mora ocenjevalec vrednosti razkriti podlago za takšno sklepanje subjektu, ki mu poroča.

5.4.2 Sklep o oceni vrednosti mora biti v skladu z MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti. Ocenjevalci vrednosti morajo zagotoviti, da vsebujejo poročila zadostne informacije, da subjekt izpolni zahteve MRSJS 17 (92. odstavek), ko pripravlja računovodske izkaze:

- e) dan, na katerega se nanaša prevrednotenje;
- f) ali je sodeloval neodvisen ocenjevalec vrednosti (opomba: OMSOV to tolmači kot *zunanjega ocenjevalca vrednosti*);
- g) uporabljene metode in pomembne predpostavke...;
- h) koliko so bile poštene vrednosti določene neposredno na podlagi danih cen na delujočem trgu ali nedavnih tržnih transakcij med nepovezanimi in neodvisnimi strankami, ali določene z uporabo drugih tehnik ocenjevanja vrednosti.

5.5 Ocenjevanje vrednosti po MRSJS 16 – Naložbene nepremičnine

Vrednost vseh naložbenih nepremičnin javnega sektorja se ocenjuje v skladu z MNUOV 1.

5.6 Zahteve pri ocenjevanju vrednosti sredstev v najemu – MRSJS 13

5.6.1 Sredstva v najemu so po MRSJS 13 razvrščena med finančne najeme ali poslovne najeme (za nadaljnje obrazložitve glej MNUOV 1, 6.6.1. odstavek in Dodatek A). Če je najem razvrščen kot finančni najem, se za določitev zneska sredstva in obveznosti, ki ga subjekt zabeleži v bilanci stanja, zahteva poštena vrednost sredstva (MRSJS 13, 20. odstavek).

5.6.2 Za zemljišča in zgradbe v najemu se uporabljajo posebna pravila (glej MNUOV 1, 6.6.3. odstavek). Pri vsaki vrsti premoženja, razen pri naložbenih nepremičninah, se morajo zemljišča in zgradbe obravnavati ločeno zaradi razvrstitve v finančni najem ali poslovni najem.

5.6.3 OMSOV meni, da v vsakem primeru ocenjevalec vrednosti izpolni zahtevo po ugotavljanju poštene vrednosti za sredstva v najemu po MRSJS 13 (28. odstavek), če poroča o *tržni vrednosti*. Za nepremičnine v najemu je to *tržna vrednost* pravice najemnika. Za druga sredstva v najemu je to običajno *tržna vrednost* sredstva, neobremenjenega z najemom, ker je obveznost zabeležena ločeno.

5.7 Ocenjevanje vrednosti oslavljenih nedonosnih sredstev – MRSJS 21

5.7.1 Oslabitev nastopi, ko je nadomestljiva storitvena vrednost sredstva trajno manjša od njegove knjigovodske vrednosti. MRSJS 21 (48. odstavek) zahteva, da je treba, kadar in zgolj kadar je nadomestljiva storitvena vrednost sredstva manjša od njegove knjigovodske vrednosti, knjigovodsko vrednost sredstva zmanjšati na njegovo nadomestljivo storitveno vrednost. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve. MRSJS 21 (51. odstavek) tudi določa, da, kadar je ocenjeni znesek izgube zaradi oslabitve višji od knjigovodske vrednosti sredstva, na katero se nanaša, pripozna subjekt obveznost, kadar in zgolj kadar to zahteva drug MRSJS.

5.7.2 Podjetje mora zmanjšati knjigovodsko vrednost oslavljenih nedonosnih sredstev na *vrednost pri uporabi* ali na *pošteno vrednost, zmanjšano za stroške prodaje*, odvisno od tega, katera je višja.

5.8 Ocenjevanje vrednosti po poslovnih združitvah

5.8.1 Ko državni ali paradržavni subjekt je prevzame ali se spoji z drugim, mora prevzemnik obračunati sredstva in obveznosti prevzetega subjekta po pošteni vrednosti na dan prevzema.

OMSOV meni, da mora ocenjevalec vrednosti za prepoznana sredstva in obveznosti poročati o njihovi tržni vrednosti, kot je bila zabeležena na dan prevzema.

5.9 Presežna sredstva

5.9.1 Presežna sredstva je treba prepoznati ločeno. Takšna sredstva se lahko obračunajo posamično ali kot »skupina za odtujitev«, to je skupina sredstev, ki se bodo odtujila skupaj, in sicer s prodajo ali kako drugače, obveznosti, neposredno povezane s temi sredstvi, pa bodo tudi prenesene v transakciji. Presežna sredstva je treba prvotno obračunati po knjigovodski vrednosti ali po pošteni vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje, odvisno od tega, katera je nižja, kasneje pa po pošteni vrednosti, zmanjšani za stroške prodaje. Ocenjevalci vrednosti morajo določiti, ali bodo presežna sredstva ocenjevali kot posamične postavke ali kot skupino ali portfelj sredstev, ki bo odtujen z eno samo transakcijo, in poročati o *tržni vrednosti* z ustreznimi predpostavkami.

5.10 Vrste premoženja, posedovane zaradi prodaje v okviru rednega poslovanja – MRSJS 12 – Zaloge

5.10.1 Ocenjevanje vrednosti vrst premoženja, posedovanega zaradi prodaje v okviru rednega poslovanja mora biti usklajeno z zahtevami MRSJS 12 – *Zaloge*. Te vrste premoženja se merijo po nabavni vrednosti ali *čisti iztržljivi vrednosti*, odvisno od tega, katera je nižja. Čista iztržljiva vrednost je ocenjena prodajna cena v okviru rednega delovanja, zmanjšana za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške, potrebne za izvedbo prodaje, menjave ali distribucije.

5.11 Stroški prodaje

5.11.1 Kadar dobi ocenjevalec vrednosti naročilo, da oceni vrednost oslavljenih ali presežnih sredstev, ali sredstev, posedovanih zaradi prodaje v okviru rednega poslovanja, mora poročati o njihovi *tržni vrednosti*, ne da bi odštel stroške prodaje sredstev, o katerih je treba poročati ločeno.

5.12 Nekmetijska biološka sredstva

5.12.1 Le-ta obsegajo floro in favno v naravi. Vrednost teh sredstev mora ocenjevalec vrednosti ocenjevati v skladu s pojasnili v PO 10.

5.13 *Sodelovanje z revizorji* – Če se stranka s tem strinja, mora ocenjevalec vrednosti odkrito razpravljati z revizorji subjekta in jim obrazložiti ocenjevanja vrednosti.

6.0 Razprava

MRSJS 17 in 21 dajeta naslednje pojasnilo, ki je koristno za razumevanje pravilnega obračunavanja v javnem sektorju.

6.1 Pomanjkanje tržnih dokazov – MRSJS 17

»Za nekatera sredstva javnega sektorja je težko določiti njihovo tržno vrednost, ker se s temi sredstvi ne trguje. Nekateri subjekti javnega sektorja lahko imajo veliko takih sredstev.« (MRSJS 17, 46. odstavek)

6.1.1 »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. Na primer, poštena vrednost nezazidanega zemljišča, ki je že daljše obdobje v lasti države, v tem času pa je bilo malo transakcij, se določi glede na tržno vrednost zemljišča s podobnimi značilnostmi in topografijo na podobni lokaciji, kjer tržni dokazi obstajajo. V primeru specialnih stavb in drugih zgradb se poštena vrednost določi z uporabo zmanjšane nadomestitvene vrednosti ali z načini stroškov obnove ali storitvenih enot (glej MRSJS 21). V mnogih primerih se zmanjšana nadomestitvena vrednost sredstva lahko določi glede na nakupno ceno podobnega sredstva s podobnimi preostalimi storitvenimi zmožnostmi na delujočem in likvidnem trgu. V nekaterih primerih je reprodukcijska vrednost sredstva najboljši pokazatelj njegove nadomestitvene vrednosti. Na

primer, v primeru izgube se bo parlamentarna zgradba ponovno obnovila in ne nadomestila zaradi njenega pomena za skupnost.« (MRSJS 17, 47. odstavek)

6.1.2 Če ni na voljo na trgu zasnovanih dokazov poštene vrednosti zaradi specialne narave postavke naprav in opreme, lahko subjekt oceni pošteno vrednost z uporabo zmanjšane nadomestitvene vrednosti ali z načini stroškov obnove ali storitvenih enot (glej MRSJS 21). Zmanjšana nadomestitvena vrednost postavke naprav in opreme se določi glede na tržno nakupno ceno sestavin, ki se uporabijo pri proizvodnji sredstva, ali indeksirano ceno za isto ali podobno sredstvo glede na ceno v prejšnjem obdobju. Če se uporabi metoda indeksiranja cen, je potrebna presoja, da bi ugotovili ali se je proizvodna tehnologija bistveno spremenila v obdobju in ali je zmožljivost primerljivega sredstva enaka kot zmožljivost sredstva, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.« (MRSJS 17, 48. odstavek)

6.2 Podjetja pod nadzorom države (GBE) – MRSJS 21

»GBE vključujejo tako gospodarska podjetja, kot so javna storitvena podjetja, in finančna podjetja, kot so finančne institucije. GBE se v osnovi ne razlikujejo od podjetij, ki opravljajo podobno dejavnost v zasebnem sektorju. GBE običajno poslujejo, da bi dosegala dobiček, čeprav imajo lahko nekatera omejene obveznosti opravljanja javne službe v skladu s katerimi morajo zagotavljati nekaterim posameznikom in organizacijam v skupnosti blago in storitve bodisi brez plačila ali po bistveno nižji ceni« (MRSJS 21, 15. odstavek).

6.3 Denar ustvarjajoča sredstva – MRSJS 21

»Denar ustvarjajoča sredstva so tista, ki se posedujejo z namenom, da bi prinašala gospodarske koristi. Sredstvo prinaša donos, če je razvrščeno tako kot bi ga razvrstilo pridobitno usmerjeno podjetje. Posedovanje sredstva, ki naj bi prinašalo »gospodarsko korist«, kaže, da podjetje namerava ustvarjati pozitivne denarne tokove s sredstvom (ali z enotami, katerih sestavni del predstavlja sredstvo) in zaslužiti donos, ki izraža tveganje, ki je povezano s posedovanjem sredstva« (MRSJS 21, 16. odstavek).

»Sredstva, ki jih posedujejo GBE, so denar ustvarjajoča sredstva. Podjetja javnega sektorja, ki niso GBE, lahko posedujejo sredstva, da bi z njimi ustvarjali gospodarsko korist. Za namene tega standarda [MRSJS 21] se sredstvo, ki ga poseduje subjekt javnega sektorja, ki ni GBE, razvrsti kot denar ustvarjajoče sredstvo, če se s sredstvom (ali enoto, katere sestavni del predstavlja sredstvo) posluje z namenom ustvarjanja gospodarske koristi z zagotavljanjem blaga in/ali storitev zunanjim osebam« (MRSJS 21, 17. odstavek).

6.4 Vrednost pri uporabi – MRSJS 21

»Vrednost pri uporabi nedonosnega sredstva je sedanja vrednost preostale storitvene zmožnosti sredstva. 'Vrednost pri uporabi' v tem standardu [MRSJS 21] se nanaša na 'vrednost pri uporabi nedonosnega sredstva', razen če ni drugače določeno. Sedanja vrednost preostale storitvene zmožnosti sredstva se določi z uporabo ustreznega načina izmed tistih, identificiranih v 41. do 45. odstavku« (MRSJS 21, 40. odstavek).

6.5 Način zmanjšane nadomestitvene vrednosti – MRSJS 21

»V skladu s tem načinom izvedbe se sedanja vrednost preostale storitvene zmožnosti sredstva določi kot zmanjšana nadomestitvena vrednost. Nadomestitvena vrednost sredstva je strošek nadomestitve bruto storitvene zmožnosti sredstva. Ta vrednost se zmanjša tako, da izraža stanje sredstva pri njegovi uporabi. Sredstvo se nadomesti z reprodukcijo (kopiranjem) obstoječega sredstva ali z nadomestitvijo njegove bruto storitvene zmožnosti. Zmanjšana nadomestitvena vrednost se meri kot strošek reprodukcije ali nadomestitve sredstva, glede na to, kateri je nižji, zmanjšan za akumulirano amortizacijo, obračunano na osnovi takšnega stroška, kar naj bi izražal že porabljene ali izginule storitvene zmožnosti sredstva.« (MRSJS 21, 41. odstavek)

»Nadomestitvena in reprodukcijska vrednost sredstva se določita na 'optimizirani' podlagi. Smisel tega je, da subjekt ne bi nadomestil ali reproduciral sredstva s podobnim sredstvom, če je sredstvo, ki bi se nadomestilo ali reproduciralo, preobsežno ali ima prevelike zmožljivosti. Preobsežna sredstva vsebujejo

značilnosti, ki so za blago in storitve, ki jih sredstvo zagotavlja, nepotrebne. Sredstva, ki imajo prevelike zmogljivosti, so sredstva, ki imajo večjo zmogljivost, kot je potrebna za izpolnjevanje povpraševanja po blagu in storitvah, ki jih zagotavlja sredstvo. Določitev nadomestitvene ali reprodukcijske vrednosti sredstva na 'optimizirani' podlagi izraža storitvene zmožnosti, ki naj bi jih imelo sredstvo.« (MRSJS 21, 42. odstavek)

»V nekaterih primerih se nadomestna ali presežna zmogljivost drži iz 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 stroje, da bi lahko zagotovil storitve v nujnih primerih. Takšna presežna ali nadomestna zmogljivost je del potrebnih storitvenih zmožnosti sredstva.« (MRSJS 21, 43. odstavek)

6.6 Način stroškov obnove

»Strošek obnove je strošek obnavljanja storitvenih zmožnosti sredstva na raven pred oslavitvijo. V skladu s tem načinom se sedanja vrednost preostalih storitvenih zmožnosti sredstva določi tako, da se ocenjeni strošek obnove sredstva odšteje od trenutnega stroška nadomestitve preostalih storitvenih zmožnosti sredstva pred oslavitvijo. Slednji se običajno določi kot zmanjšana reprodukcijska ali nadomestitvena vrednost sredstva, glede na to, katera je nižja.« (MRSJS 21, 44. odstavek)

6.7 Način storitvenih enot

»V skladu s tem načinom se sedanja vrednost preostalih storitvenih zmožnosti sredstva določi tako, da se znižajo trenutni stroški preostalih storitvenih zmožnosti sredstva pred oslavitvijo, da bi se prilagodili znižanemu številu storitvenih enot, ki se pričakujejo od sredstva, ki je oslabiljeno. Kot pri načinu stroškov obnove se trenutni stroški nadomestitve preostalih storitvenih zmožnosti sredstva pred oslavitvijo običajno določijo kot zmanjšana reprodukcijska ali nadomestitvena vrednost sredstva pred oslavitvijo, glede na to, katera je nižja.« (MRSJS 21, 45. odstavek)

6.8 Druge obravnave

6.8.1 *Sredstva naravne in kulturne dediščine* – »Nekatera sredstva naravne in kulturne dediščine imajo poleg svoje naravne in kulturne vrednosti storitveno zmožnost, na primer, zgodovinska stavba, 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 storitvena zmožnost omejena na naravne in kulturne značilnosti, na primer, spomeniki in ruševine. Obstoj alternativne storitvene zmožnosti lahko vpliva na izbiro podlage za merjenje.« (MRSJS 17, 10. odstavek)

6.8.2 *Nekmetijska biološka sredstva* – Naravno nastajajoča flora in favna vključuje posebna ohranitvena sredstva, ki so lahko zaščitena ali ne. Nekatera so tako značilna, da imajo mednarodno pripoznanje, medtem ko druga lahko izražajo okolje v njegovem naravnem stanju.

6.8.3 *Odsotnost prostih denarnih tokov pri monopolih* – Nekateri subjekti javnega sektorja so lahko uvrščeni med monopole. Medtem ko monopolni izvajalec storitev pogosto ustvarja denarne tokove, ti denarni tokovi ne morejo biti obravnavani kot odsev tržnih ravni, ker ni nobenega tržnega dokaza, na osnovi katerega bi preverjali značilnosti kroženja denarnega toka, donosa in vrednosti. Tako je ključna značilnost, po kateri razlikujemo določene vrste sredstev javnega sektorja od sredstev zasebnega sektorja, odsotnost »prostega« denarnega toka pri takšnih subjektih javnega sektorja. V nekaterih primerih je primerna uporaba nabavnovrednostnega načina kot primarne metode ocenjevanja vrednosti ali kot navzkrižne kontrole pri ugotavljanju, ali je mera donosa, ustvarjena s sredstvi, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, primerna. Ta način uporabe ne velja za podjetja pod nadzorom države (GBE), katerih vrednost se ocenjuje po MNUOV 1.

6.8.4 *Test ustrezne storitvene zmožnosti* – Ker nedonosna sredstva nimajo prostega denarnega toka za testiranje ustrezne dobičkonosnosti sredstev javnega sektorja, je postala zasnova *storitvene zmožnosti* test za uspešnost sredstva. Storitvena zmožnost je merilo primernosti sredstva, da uresničuje cilje subjekta. Primernost se lahko ocenjuje s sklicevanjem na finančne, socialne ali politične vidike. Merilo je lahko

opredmeteno, na primer število obiskovalcev muzeja ali uporabnikov javne knjižnice, ali neopredmeteno, npr. socialne koristi zaradi vzdrževanja drugače neekonomskih naprav na določeni lokaciji.

Kjer se nedonosna sredstva merijo s sklicevanjem na zmanjšano nadomestitveno vrednost, je treba opraviti test ustrezne storitvene zmožnosti, da bi ugotovili, ali je sredstvo oslajeno (glej tudi PO 8, 5.11. odstavek).

6.8.5 *Pogostnost prevrednotenj* – »Prevrednotenja je treba izvajati dovolj redno, da ne pride do pomembnejše razlike med knjigovodsko vrednostjo in vrednostjo, ki bi jo določili z uporabo poštene vrednosti na dan poročanja ...« (MRSJS 17, 44. odstavek)

Na nestabilnih trgih se od subjekta lahko zahteva, da prevrednotuje vsako leto, medtem ko se na stabilnejših trgih prevrednotenje lahko zahteva vsake tri leta do pet let.

7.0 Zahteve po razkritju

7.1 Ocenjevalec vrednosti mora opraviti vsa razkritja, ki jih zahteva MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

7.2 Za razkritja, ki jih zahtevajo Mednarodni računovodski standardi javnega sektorja (MRSJS, glej 5.4.2. odstavek zgoraj).

7.3 Kadar ni na voljo zanesljivih meril, morajo biti razkritja sporočena subjektu (glej 5.4.1. odstavek zgoraj).

8.0 Določila o odklonih

8.1 Pri upoštevanju tega načina uporabe morajo biti vsi odkloni v skladu z usmeritvami, navedenimi v MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

9.0 Datum veljavnosti

9.1 Ta mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Pojasnjevalne opombe

Pojasnjevalna opomba 1: Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic	92
Pojasnjevalna opomba 2: Ocenjevanje vrednosti najemnih pravic	105
Pojasnjevalna opomba 3: Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme	109
Pojasnjevalna opomba 4: Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev	113
Pojasnjevalna opomba 5: Ocenjevanje vrednosti premičnin	122
Pojasnjevalna opomba 6: Ocenjevanje vrednosti podjetij	130
Pojasnjevalna opomba 7: Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti	145
Pojasnjevalna opomba 8: Zmanjšana nadomestitvena vrednost (DRC)	150
Dodatek A: Test dobičkonosnosti ob poročanju po DRC	
Pojasnjevalna opomba 9: Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb	
Pojasnjevalna opomba 10: Ocenjevanje vrednosti kmetijskega premoženja	159
Pojasnjevalna opomba 11: Pregledovanje ocenjevanj vrednosti	164
Pojasnjevalna opomba 12: Ocenjevanje vrednosti premoženja, povezanega s trgovanjem	168
Pojasnjevalna opomba 13: Množično ocenjevanje za obdavčitev premoženja	171
Pojasnjevalna opomba 14: Ocenjevanje vrednosti premoženja v ekstraktivnih dejavnostih	176
Pojasnjevalna opomba 15: Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin	



International Valuation Standards Committee

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 1

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, ki jih je izdal Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV), določajo pogoje in zasnove, ki so bistvenega pomena za vsa ocenjevanja vrednosti. Namen pojasnjevalne opombe 1 (PO 1) je razširiti razlago teh osnov, da bi jih bolje razumeli pri ocenjevanjih vrednosti nepremičninskih pravic.

1.2 *Nepremičninske pravice* predstavljajo velik del svetovnega bogastva. Če je treba delovanje na premoženjskih trgih zasnovati na zanesljivih ocenjevanjih vrednosti, morajo obstajati splošno dogovorjeni standardi, s katerimi se določajo *tržna vrednost* in druge vrste vrednosti, o katerih poročajo ocenjevalci vrednosti. Pravilno razumevanje in primerna uporaba teh standardov bosta neizogibno pospeševala živahnost mednarodnih in domačih transakcij nepremičninskih pravic, izboljšala relativni položaj nepremičninskih pravic med drugimi alternativnimi naložbami in zmanjšala primere prevar in zlorab.

1.3 Pojem *premoženje* je v pravnem pomenu lahko opredeljen kot lastništvo in ne kot fizična enota zemljišča, zgradbe in opredmetenih premičnih postavk. V tem pomenu OMSOV opredeljuje štiri splošne vrste premoženja:

1.3.1 Nepremičninske pravice (PO 1)

1.3.2 Premičnine (PO 3, 4 in 5)

1.3.3 Podjetja (PO 6)

1.3.4 Finančne pravice.

1.4 Kot pri drugih vrstah premoženja obstajajo skupno dogovorjene in splošno sprejete metode za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic. Za ocenjevalca vrednosti in uporabnike storitev ocenjevanja vrednosti je pomembno, da primerne metode popolnoma razumejo, primerno uporabljajo in zadovoljivo pojasnijo. Z izpolnjevanjem tega cilja ocenjevalci vrednosti prispevajo k pravilnosti in zanesljivosti ocen *tržne vrednosti* in s tem k dobrim razmeram na trgih, na katerih delujejo.

1.5 Pospeševanje razumevanja in izogibanje zlorabam na trgu zahtevajo, da ocenjevalci vrednosti in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti natančno razlikujejo med vrstami premoženja. Zaradi neupoštevanja navedenega lahko pride do neprimerne ali slabo premišljene tržne odločitve in nepravilnega tolmačenja poročanih vrednosti. Kadar se vrste vrednosti zamešajo ali napačno predstavijo, je običajno rezultat poročanje o previsokih ali prenizkih vrednostih. Enako velja, kadar je terminologija netočna ali neustrezna.

1.6 Ocenjevalci vrednosti nepremičninskih pravic prepoznajo zapletenost trgov in nepremičnin, ki se tam prodajajo in kupujejo. Razlike na nepremičninskih trgih in med posameznimi vrstami premoženja se jasno in zanesljivo kažejo pri upoštevanju splošno sprejetih načel ocenjevanja vrednosti (GAVP).

1.7 V vseh državah članicah OMSOV je pripoznano, da zahteva ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic posebno izobraževanje, usposabljanje in izkušnje. Tako kot pojav strokovnih institucij ocenjevanja vrednosti na nacionalni ravni potrjuje potrebo trga po pristojnih in visoko etičnih ocenjevalcih vrednosti v vsaki državi, pa globalizacija premoženjskih trgov in ustanovitev OMSOV izražata potrebo trga, da ocenjevalci vrednosti uporabljajo po vsem svetu usklajene metode. PO 1 – Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic – je mednarodni okvir za uporabo splošno sprejetih metod, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic.

1.8 Nujno je dobro razumevanje povezav med PO 6 in 12, ki se nanašata na ocenjevanje vrednosti podjetij in premoženja, povezanega s trgovanjem (TRP), in PO 1, ki se nanaša na ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic. Vrednost nepremičninskih pravic se ocenjuje kot jasna »enota«, in sicer kot fizična sredstva, na katera se

nanašajo posebne lastniške pravice. Na primer poslovna zgradba, stanovanjska zgradba, tovarna ali druge vrste premoženja na splošno vsebujejo tudi spodaj ležeče zemljišče. Ocenjevanje vrednosti podjetij ali TRP pa obravnava podjetje ali TRP sredstvo, katerega sestavni del so lahko nepremičninske pravice. *Tržna vrednost* nepremičninskih pravic se vedno ocenjuje v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 1 (MSOV 1). Če je ocena vrednosti nepremičninskih pravic vključena kot sestavina ocenjevanja vrednosti podjetij, je to ocena *tržne vrednosti* nepremičninskih pravic. Kot je obravnavano v PO 1, se ta dogovor razlikuje od nesprejemljive prakse dozdevnega določanja cene *tržne vrednosti* za nepremičninske pravice na podlagi razporeditev vrednosti delujočega podjetja.

1.9 Namen PO 1 ni določanje posebnih navodil, kako naj se izvaja določeno ocenjevanje vrednosti, ali nadomeščanje usposobljenosti ocenjevalcev vrednosti in postopkov, ki jih le-ti uporabljajo. To obravnava vsaka država v okviru programov izobraževanja. Namen OMSOV je določitev okvirja in zahtev za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic, ki bodo pomagali k usklajevanju praks ocenjevanja vrednosti po vsem svetu.

2.0 Področje

2.1 Namen te PO je pomagati v postopkih izvedbe ali uporabe ocenjevanj vrednosti nepremičninskih pravic.

2.2 Glavne sestavine PO 1 vključujejo:

- 2.2.1 identifikacijo ključnih pojmov in opredelitve pojmov;
- 2.2.2 povzetek procesa ocenjevanja vrednosti in njegovo logično utemeljitev;
- 2.2.3 obrazložitev pomembnosti načel in zasnov;
- 2.2.4 razpravo o primernem razkritju in poročevalskih zahtevah;
- 2.2.5 primere zlorab in nesporazumov; in
- 2.2.6 predstavitev napotkov o nepremičninskih pravicah.

2.3 Posebna uporaba kvantitativnih in kvalitativnih postopkov ocenjevanja vrednosti je zunaj okvira PO 1. Pomembno je, da so ocenjevalci vrednosti usposobljeni za take postopke in da so postopki vključeni v splošno sprejeto prakso. V praksi ocenjevalci vrednosti pri vsakem ocenjevanju vrednosti na splošno uporabljajo več postopkov in potem uskladijo rezultate v končni indikaciji *tržne vrednosti* ali drugače označene vrednosti.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 Zasnove, ki temeljijo na splošnih načelih ocenjevanja vrednosti, opredeljujejo zasnove *zemljišča (land)* in *premoženja (property)*; *nepremičnin (real estate)*, *nepremičninskih pravic (real property)* in *sredstev (assets)*; *cene (price)*, *stroškov (cost)* in *vrednosti (value)*; *tržne vrednosti (market value)*, *najgospodarnejše uporabe (highest and best use)* in *koristnosti (utility)*. Pojemovnik opredeljuje številne zasnove in strokovne pojme, ki se uporabljajo v standardih in pojasnjevalnih opombah. Naslednje opredelitve so specifične za PO 1 in so tukaj vključene v korist bralca.

3.2 *Primerljivi podatki (comparable data)* – Podatki se na splošno uporabljajo pri analizi ocenjevanja vrednosti, da pridemo do ocen vrednosti. *Primerljivi podatki* so povezani z vrstami premoženja, ki imajo značilnosti, podobne tistemu premoženju, katerega vrednost se ocenjuje (predmet ocenjevanja vrednosti). Taki podatki vključujejo prodajne cene, najemnine, prihodke in odhodke ter tržno izvedeno mero kapitalizacije in mere donosa/diskontne mere.

3.3 *Sestavine primerjanja (elements of comparison)* – Posebne značilnosti vrst premoženja in transakcij, ki povzročajo spreminjanje cen, plačanih za nepremičnine. *Sestavine primerjanja* med drugim vključujejo naslednje: prenos premoženjskih pravic, finančne pogoje, prodajne pogoje, tržne pogoje, lokacijo in fizične in ekonomske značilnosti (glej 5.22. odstavek tega dokumenta zaradi popolne predstavitve *sestavlin primerjanja*).

3.4 *Najgospodarnejša uporaba (highest and best use)* – Najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje (glej Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 6. poglavje).

3.5 *Trg (market)* – Okolje, v katerem kupci in prodajalci s pomočjo cenovnega mehanizma trgujejo s proizvodi in storitvami.

3.6 *Tržna vrednost (market value)* – Opredelitve pojma so vključene v Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, in Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti 1, 3. poglavje.

3.7 *Premoženjske pravice (property rights)* – Pravice, ki so povezane z lastništvom nepremičnine. Vključujejo pravico do pozidave in nepozidave zemljišča, dajanja nepremičnine v najem, prodaje nepremičnine, izročitve nepremičnine, obdelovanja v kmetijske namene, izkoriščanja rudnin, spreminjanja topografije nepremičnine, razdelitve, sestavljanja in uporabe kot odlagališča odpadkov ali pravico, da se nobena od teh pravic ne izkoristi. Kombinacijo teh premoženjskih pravic včasih imenujemo *sveženj pravic*, neločljivo povezan z lastništvom nepremičnine. *Premoženjske pravice* so značilno podrejene javnim ali zasebnim omejitvam, kot so služnosti, služnosti nujne poti, določanje gostote pozidave, namembnost in druge omejitve premoženja.

3.8 *Nepremičnine (real estate)* – Zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa in minerali, tudi predmeti, ki so jih postavili ljudje, npr. zgradbe in izboljšave na zemljišču. Vse stalne gradbene pritikline, kot so vodovodne inštalacije, ogrevalni in hladilni sistemi, električne napeljave in vgrajeni predmeti, kot so dvigala, so tudi del nepremičnine. *Nepremičnina* vključuje vse pritikline, nad zemljo in pod njo (glej tudi Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, in Pojmovnik).

3.9 *Nepremičninske pravice (real property)* – Vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom *nepremičnine*. *Nepremičninska pravica* je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Glede lastniških pravic lahko pri nepremičninskih pravicah obstajajo potencialne omejitve (glej Vrste premoženja, 2.2.1. in 2.2.4. odstavek).

3.10 *Enote primerjanja (units of comparison)* – Običajno dejavnik, posledica dveh sestavin, ki izraža jasne razlike med vrstami premoženja in omogoča analizo v treh načinih ocenjevanja vrednosti, npr. cena na kvadratni meter ali kvadratni čevlj, ali kazalnik cene premoženja v primerjavi s čistim donosom (multiplikator čistega donosa).

3.11 *Nabavnovrednostni način (cost approach)* – Eden izmed načinov ocenjevanja vrednosti, ki se običajno uporablja pri ocenah *tržne vrednosti* in v številnih drugih situacijah ocenjevanja vrednosti.

Zmanjšana nadomestitvena vrednost je uporaba nabavnovrednostnega načina pri ocenjevanju vrednosti specialnih sredstev za računovodsko poročanje, kadar so neposredni tržni dokazi omejeni (glej PO 8 – Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje [DRC]).

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Za splošno razpravo o računovodskih zahtevah za ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, koristnost *tržne vrednosti* pri zagotavljanju objektivnosti in primerljivosti ocenjevanj vrednosti nepremičninskih pravic glej Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 1.

5.0 Napotki

5.1 Vrednost je v najširšem pomenu opredeljena kot povezava med nečem v lasti in med posameznikom/posamezniki, ki želijo imeti to v lasti. Za razlikovanje med številnimi subjektivnimi povezavami, do katerih lahko pride med ljudmi, morajo ocenjevalci vrednosti določiti posebno vrsto vrednosti kot osnovo vsakega ocenjevanja vrednosti. **Tržna vrednost je najobičajnejša vrsta vrednosti, vendar pa obstajajo tudi podlage ocenjevanja vrednosti, ki niso tržna vrednost** (glej Uvod k standardom 1, 2 in 3 in MSOV 1 in 2).

5.1.1 Zasnova in opredelitev *tržne vrednosti* je nastala pod vplivom tržnih sil in kot odziv na različna načela gospodarjenja z nepremičninami. **Z uporabo opredelitve vrednosti pri ocenjevanjih vrednosti, kot je *tržna vrednost*, dobijo ocenjevalci vrednosti in uporabniki objektivni načrt ocenjevanja vrednosti.**

5.1.2 Če je *tržna vrednost* namen ocenjevanja vrednosti, mora ocenjevalec vrednosti uporabiti opredelitve, procese in metode, ki so skladni z MSOV 1.

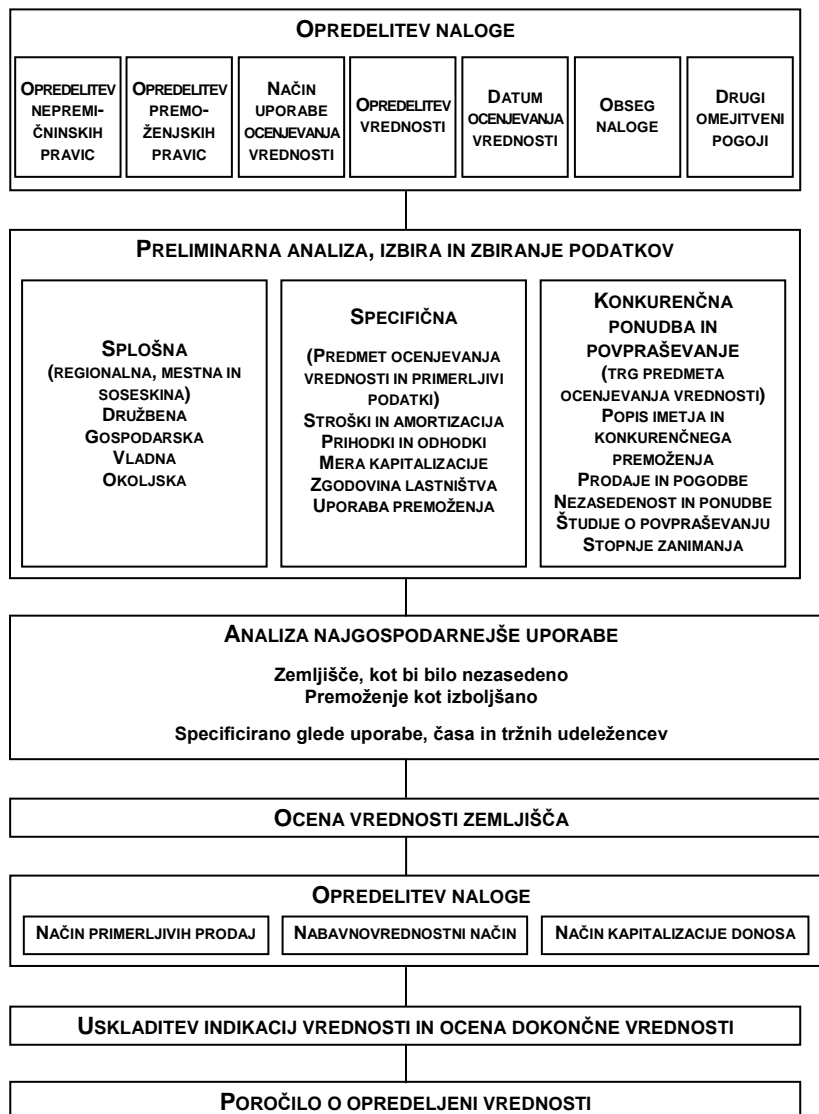
5.2 Če je namen ocenjevanja vrednosti vrsta vrednosti, ki ni *tržna vrednost*, mora ocenjevalec vrednosti uporabiti primerno opredelitev vrednosti in upoštevati MSOV 2 ter ustrezne PO. Ocenjevalec vrednosti se mora izogniti potencialnim nesporazumom ali napačni uporabi ocen vrednosti v situacijah, v katerih je namen naloge vrednost, ki ni *tržna vrednost*. Pravilna razkritja, identifikacije in opredelitev pojmov ter navedene omejitve glede uporabljivosti ocenjevanja vrednosti in poročila o ocenjevanju vrednosti običajno zagotavljajo skladnost.

5.3 Pojasnjevalna skica 1 prikazuje postopek ocenjevanja vrednosti, kot se uporablja v mnogih državah. Postopek izraža splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti (GAVP) in je približno takšen v večini držav ne glede na to, ali so določeni koraki izrecno upoštevani ali ne. Načela, iz katerih izhaja ta postopek, so skupna vsem državam. Čeprav se postopek lahko uporablja tako za *tržno vrednost* kot za druge podlage vrednosti, načini uporabe *tržne vrednosti* zahtevajo izvajanje ocenjevanja vrednosti izključno na osnovi tržnih podatkov.

5.4 Ocenjevanje vrednosti je treba razlikovati od poročila o ocenjevanju vrednosti. Ocenjevanje vrednosti vključuje vse raziskave, podatke, utemeljitve, analize in sklepe, potrebne za določitev ocene vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti poroča o teh postopkih in sklepih. Čeprav se zahteve med državami razlikujejo, pa standardi zahtevajo hranjenje ustreznih zapisov, ki pojasnjujejo potek ocenjevanja vrednosti in verodostojnost ter zanesljivost sklepov. Ti zapisi morajo biti na razpolago pri morebitnem kasnejšem razumnem poizvedovanju (glej Kodeks vedenja v okviru MSOV, 5.3.5. in 5.3.6. odstavek). V praksi lahko nekatere oblike poročanja nepopolno predstavljajo celotno podlago za ocenjevanje vrednosti. Če je poročilo o ocenjevanju vrednosti kakorkoli omejeno, bo ocenjevalec vrednosti na splošno določil in razlikoval med obsegom ocenjevanja vrednosti in obsegom poročila o ocenjevanju vrednosti.

5.5 Primerno in običajno je, da so navodila naročnika (5.6. odstavek spodaj) navedena v pismu ali v pogodbi za opravljanje storitev. V situacijah *tržne vrednosti* je za neodvisnost ali zunanji položaj ocenjevalca vrednosti običajno, da jih navede v pritrdilni izjavi. Ta dogovor določa tudi poslovno povezavo med ocenjevalcem vrednosti in naročnikom, honorar in plačilne pogoje, posebne smernice in omejitve, identifikacijo standardov, ki jih je treba uporabiti, in druge primerne zadeve.

Pojasnjevalna skica 1-1
Postopek ocenjevanja vrednosti



5.6 Kot prikazuje pojasnjevalna skica 1-1, se morata ocenjevalec vrednosti in naročnik ocenjevanja vrednosti **strinjati o vsebini in obsegu ocenjevanja vrednosti. Opredelitev nalog vključuje**

5.6.1 identifikacijo nepremičnine, ki je vključena v ocenjevanje vrednosti;

5.6.2 identifikacijo premoženjskih pravic, katerih vrednost je treba oceniti;

5.6.3 nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vse povezane omejitve;

5.6.4 identifikacijo podpogodbениkov ali zastopnikov in njihovih prispevkov;

5.6.5 opredelitev ali podlago iskane vrednosti;

5.6.6 datum, na katerega se bo nanašala ocena vrednosti, in datum nameravanega poročila;

5.6.7 identifikacijo obsega ocenjevanja vrednosti in poročila; in

5.6.8 identifikacijo možnih in omejitvenih pogojev, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.

5.7 Pri izvajanju korakov *preliminarne analize* ter *izbire in zbiranja podatkov*, ki so predlagani v procesu ocenjevanja vrednosti, se ocenjevalec vrednosti seznanja s splošnim trgom in premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti in tako postopoma preide na specifične analize.

5.7.1 *Splošni gospodarski podatki* se zbirajo v soseščini, mestu, regiji in celo na nacionalnih in mednarodnih ravneh, kar je odvisno od obravnavanega premoženja. Proučujejo se družbeni, gospodarski, vladni in okoljski dejavniki, ki so lahko povezani s tržno vrednostjo (ali drugače opredeljeno vrsto vrednosti), da bi lahko bolje spoznali določeno premoženje. Vse druge specifične dejavnike, ki jih moramo upoštevati, je treba podrobno preiskati.

5.7.2 *Specifične podatke o premoženju* ali podatke, ki so neposredneje pomembni za premoženje, katerega vrednost ocenjujemo, in za primerljive vrste premoženja, je treba zbrati in pregledati. Le-ti vključujejo podatke o lokaciji in izboljšavah, stroških in amortizaciji, podatke o prihodkih in odhodkih, podatke o meri kapitalizacije in donosa, zgodovini lastništva in koristnosti ter druge pomembne podatke, ki jih kupci in prodajalci na splošno upoštevajo pri pogajanjih in transakcijah.

5.7.3 *Podatke o ponudbi in povpraševanju*, ki so značilni za najverjetnejši premoženjski trg, je treba analizirati, da bi pridobili popis premoženja, ki konkurira pri zagotavljanju tržnega deleža premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, kot tudi popis obstoječega premoženja, ki ga je treba prenoviti, ali novega premoženja, ki ga je treba zgraditi, da bo povečalo konkurenčno ponudbo. Trgi se analizirajo zaradi določitve tržnih trendov, povezav med ponudbo in povpraševanjem, absorpcijskih stopenj in drugih posebnih tržnih informacij.

5.8 Ko zbere in analizira zgoraj navedene podatke, lahko ocenjevalec vrednosti določi možne načine uporabe zemljišča za premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti. Ker imajo različne nepremičninske parcele lahko različne možnosti uporabe, **je prvi potreben korak k izbiri prodaj in drugih primerljivih podatkov določitev najgospodarnejše uporabe (HABU) premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec vrednosti upošteva najgospodarnejšo uporabo zemljišča, kot da bi bilo nezasedeno, in najgospodarnejšo uporabo premoženja, kot bi bilo izboljšano** (glej razpravo o HABU v Zasnovah, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 6.0. odstavek in naslednji).

5.8.1 **Zasnova HABU** temelji na spoznanju, da čeprav obstajajo med dvema nepremičninskima parcelama ali več fizične podobnosti in so si medsebojno sorodne, lahko obstajajo pomembne razlike v načinu njihove uporabe. Kako se premoženje lahko optimalno uporabi, je temelj določanja njegove *tržne vrednosti*.

5.8.2 **Osnovne determinante HABU** vključujejo odgovore na naslednja vprašanja:

- Ali je predlagana uporaba smiselna in verjetna?
- Ali je uporaba zakonita ali obstaja verjetnost, da je možno dobiti pravno upravičenost do uporabe?
- Ali je premoženje fizično primerno za uporabo ali ga je možno preurediti za uporabo?
- Ali je predlagana uporaba finančno izvedljiva? in
- Ali je izmed vrst uporabe, ki izpolnjujejo prve štiri teste, izbrani HABU najučinkovitejša uporaba zemljišča?

5.9 Za ocenjevanje vrednosti zemljišča se uporablja več metod. Njihova uporabnost se razlikuje glede na vrsto ocenjene vrednosti in razpoložljivost podatkov. **Pri oceni tržne vrednosti je treba vsako izbrano metodo podpreti s tržnimi podatki** (glej 5.25. odstavek in naslednje).

5.10 V številnih, ne pa v vseh, državah **so v procesu ocenjevanja vrednosti pripoznani trije načini ocenjevanja vrednosti: način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavnovrednostni način.** Medtem ko trg z dobrimi dokazi lahko prispeva k manjši pomembnosti *nabavnovrednostnega načina*, pa pomanjkanje primerljivih podatkov lahko povzroči njegovo prevlado. Zakoni nekaterih držav preprečujejo ali omejujejo uporabo enega načina ali več. Če ni takšnih strogih omejitev ali drugih nepremagljivih razlogov za posebno izpustitev, **je za ocenjevalca vrednosti smiselno, da upošteva vsak način.** V nekaterih državah je uporaba vsakega načina obvezna, če ocenjevalec vrednosti ne more dokazati pomanjkanja podpornih podatkov ali drugih veljavnih razlogov za opustitev določenega načina. **Vsak način vsaj delno temelji na načelu nadomestljivosti**, kar pomeni, da je pri ponudbi več podobnih ali primernih proizvodov, blaga ali storitev največje povpraševanje po proizvodu z najnižjo ceno, ki je tudi najbolj razširjen. Povedano preprosto: cena premoženja, ki jo vzpostavi določen trg, je omejena s cenami, običajnimi za vrste premoženja, ki tekmujejo za tržni delež, z alternativnimi finančnimi naložbami drugod in s stroški gradnje novega premoženja ali preureditve starega premoženja za uporabo, podobno uporabi premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti (premoženja, ki se ocenjuje).

5.11 **Način primerljivih prodaj** pripozna, da trg določa cene premoženja. **Tržna vrednost se lahko izračuna iz študije tržnih cen za vrste premoženja, ki medsebojno konkurirajo za tržni delež.** Uporabljeni postopki primerjav so bistvenega pomena za proces ocenjevanja vrednosti.

5.11.1 Če so na voljo podatki, je način primerljivih prodaj najneposrednejši in najsistematičnejši način ocenjevanja vrednosti.

5.11.2 Če podatkov ni na voljo, utegne biti uporaba *načina primerljivih prodaj* omejena. Nezaostno raziskovanje ocenjevalca vrednosti pa ni opravičilo za opustitev tega načina, če so podatki na voljo ali bi jih lahko ustrezno uporabili (glej 5.23. odstavek in nadaljnje o razpravi o raziskavi trga, preverjanju podatkov, postopku prilagoditve in usklajevanju indikacij).

5.11.3 Ko so podatki o prodajah zbrani in preverjeni, je treba izbrati in analizirati eno primerljivo enoto ali več. Primerljive enote uporabljajo dve sestavini za pripravo količnika (na primer cena na enoto mere ali kazalnik, ki ga dobimo z deljenjem prodajne cene premoženja s čistim donosom, tj. multiplikator čistega donosa), ki izraža natančne razlike med vrstami premoženja. Primerjalne enote, ki jih kupci in prodajalci uporabljajo na določenem trgu za odločitve o nabavi ali prodaji, imajo poseben pomen in jim lahko pripišemo večjo težo.

5.11.4 Sestavine primerjave so specifične značilnosti vrst premoženja in transakcij, ki povzročajo spreminjanje cen, plačanih za nepremičnine. Pri *načinu primerljivih prodaj* je upoštevanje teh sestavin odločilno.

5.11.5 Za pripravo neposrednih primerjav med primerljivim prodajnim premoženjem in premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, mora ocenjevalec vrednosti upoštevati morebitne prilagoditve, ki temeljijo na razlikah med sestavinami primerjave. Prilagoditve lahko zmanjšajo razlike

med vsakim primerljivim premoženjem in predmetom ocenjevanja vrednosti. **Za analizo razlik in oceno prilagoditev uporabljajo ocenjevalci vrednosti kvantitativne in/ali kvalitativne metode.**

5.12 Način kapitalizacije donosa se lahko uporablja pri ocenjevanjih tržne vrednosti in pri drugih vrstah ocenjevanja vrednosti. Vendar pa je treba za uporabo tržne vrednosti pridobiti in analizirati pomembne tržne informacije. Tako osredotočenje se razlikuje od pridobivanja subjektivne informacije za posebnega lastnika ali od razmišljanja ali mnenja določenega analitika ali naložbenika.

5.12.1 Način kapitalizacije donosa temelji na istih načelih, ki se nanašajo na druge načine ocenjevanja vrednosti. Še posebej pa zaznava vrednost, ki se nanaša na pričakovanje prihodnjih koristi (tokov donosa). *Kapitalizacija donosa* uporablja postopke, ki pojmujejo sedanjo vrednost predvidenih prihodnjih koristi iz donosov.

5.12.2 Kot pri drugih načinih **se način kapitalizacije donosa lahko zanesljivo uporablja le, če so na voljo pomembni primerljivi podatki.** Če takih informacij ni na voljo, se ta način lahko uporablja za splošno analizo, ne pa za neposredne tržne primerjave. **Način kapitalizacije donosa je izredno pomemben za vrste premoženja, ki se kupujejo in prodajajo na osnovi njihovih sposobnosti donosa in značilnosti ter situacij, pri katerih obstajajo tržni dokazi, ki podpirajo različne sestavine, vključene v analizo.** Vendar pa se matematična natančnost postopkov, uporabljenih v tem načinu, ne sme jemati kot znamenje, da so rezultati izredno točni.

5.12.3 Tržna raziskava je zaradi številnih razlogov pomembna za *način kapitalizacije donosa*. Poleg zagotavljanja **specifičnih podatkov, ki bodo obdelani, daje tržna raziskava tudi kvalitativne informacije za določanje primerljivosti in za pomoč pri tehtanju uporabnosti rezultatov analize.** Način torej ni le kvantitativen ali matematičen, pač pa zahteva tudi kvalitativne ocene.

5.12.4 Ko je ustrezna tržna raziskava zaključena in so zbrani ter preverjeni primerljivi podatki, **ocenjevalci vrednosti analizirajo izkaz prihodkov in odhodkov, ki je predložen za premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.** Ta korak vključuje študijo preteklih prihodkov in odhodkov obravnavanega premoženja in drugih konkurenčnih vrst premoženja, za katere so na voljo podatki. Nato se pripravi denarni tok (ki temelji na *prilagojenem izkazu poslovnega izida*), ki izraža pričakovanja trga, izloča posebne dogodke določenega lastnika in zagotavlja obliko, ki pomaga pri nadaljnji analizi. Namen tega koraka je ocena donosa, ki ga je mogoče zaslužiti s premoženjem in bo kapitaliziran v indikacijo vrednosti. **Ta ocena lahko izraža prihodke in odhodke za posamezno leto ali vrsto let.**

5.12.5 Po pripravi denarnega toka (ki temelji na *prilagojenem izkazu poslovnega izida*) mora ocenjevalec vrednosti izbrati način kapitalizacije. **Neposredna kapitalizacija uporablja celovito mero ali mero, v kateri so zajeta vsa tveganja, s katero delimo letni ali stabilni čisti donos iz poslovanja in dobimo rezultat vrednosti.** *Neposredna kapitalizacija* se uporablja na trgih z izredno dobrimi dokazi. **Kapitalizacija donosov upošteva časovno vrednost denarja in se uporablja pri vrsti čistih donosov iz poslovanja v obdobju več let. Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF) je izrazit primer kapitalizacije donosov** (glej Pojasnjevalno opombo 9). *Neposredna kapitalizacija* ali *kapitalizacija donosov* (ali oboje) se lahko uporablja za oceno *tržne vrednosti*, če mere kapitalizacije ali mere donosa ustrezno izhajajo iz trga. Če se postopka uporabljata pravilno, bi moral biti rezultat obeh enaka ocena vrednosti.

5.12.6 V nekaterih državah **prilagojeni izkaz poslovnega izida določa, da je projekcija donosov odvisna od predpostavke, da s premoženjem gospodari smiselno učinkovit upravljavec ali povprečno sposobno poslovodstvo.**

5.13 Nabavnovrednostni način, poznan tudi kot metoda izvajalca, je pripoznan v večini držav. Pri vsaki uporabi **nabavnovrednostni način določa vrednost z oceno nabavne vrednosti zemljišča in stroškov gradnje novega premoženja z enako koristnostjo ali prenove starega premoženja za enak način uporabe, ne da bi upoštevali stroške zakasnitve.** Nabavna vrednost zemljišča se doda celotnim stroškom gradnje. (Po potrebi se ocena podjetniške spodbude ali dobička/izgube nosilca projekta običajno doda stroškom gradnje.) *Nabavnovrednostni način* določa zgornjo mejo, ki bi jo trg običajno plačal za določeno premoženje, ko je novo. **Pri starem premoženju je treba odbiti zneske za različne oblike akumuliranega amortizacijskega popravka vrednosti (fizično**

poslabšanje, funkcionalno ali tehnično zastaranje in ekonomsko ali zunanje zastaranje), da bi lahko določili ceno, ki je približek tržne vrednosti. Glede na obseg tržnih podatkov, ki so na voljo za izračune, lahko nabavnovrednostni način neposredno navede *tržno vrednost*. *Nabavnovrednostni način* je zelo uporaben pri ocenjevanju *tržne vrednosti* nameravane gradnje, premoženja posebnega pomena in drugega premoženja, ki se na trgu ne zamenjuje pogosto (glej tudi PO 8 – Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje [DRC]).

5.14 Trije načini ocenjevanja vrednosti so medsebojno neodvisni, čeprav vsak način temelji na istih ekonomskih načelih. Namen vseh treh načinov je pridobiti indikacijo vrednosti, vendar **pa je sklep o končni vrednosti odvisen od upoštevanja vseh uporabljenih podatkov in procesov ter uskladitve indikacij vrednosti, ki so pridobljene z različnimi načini, na končno oceno vrednosti.** Kot je prikazano na pojasnjevalni skici 1, sledi postopku usklajevanja poročilo o določeni vrednosti.

5.15 Zahteve za poročila o ocenjevanju vrednosti so obravnavane v Kodeksu vedenja OMSOV in v MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

5.16 Kadar obstajajo zadostni tržni podatki, ki podpirajo ocenjevanje vrednosti, dobimo *tržno vrednost*. V drugih okoliščinah, v katerih ni na voljo dovolj tržnih podatkov ali so dana posebna navodila, pa je rezultat vrednost, ki ni *tržna vrednost*.

5.17 Obstoj različnih vrst vrednosti ne sme zavajati ocenjevalcev vrednosti ali uporabnikov storitev ocenjevanja vrednosti. ***Tržna vrednost, vrsta vrednosti, ki je najpogosteje iskana na trgu, se razlikuje od vseh drugih vrst vrednosti. Vsaka izmed drugih vrst vrednosti ima svojo utemeljitev in uporabo in mora biti preverjena le v ustrezni povezavi.*** S primernim poročanjem, ustreznim razkritjem in razpravo ter zagotavljanjem, da vrsta vrednosti, določena v poročilu o ocenjevanju vrednosti, ustreza nameravanemu namenu in uporabi ocenjevanja vrednosti, ocenjevalec vrednosti pomaga trgu pri zanašanju na ocenjevanja vrednosti.

5.18 Pojma *trg* in *trgi* vključujeta vrste premoženja, kupce, prodajalce in določeno stopnjo konkurenčnosti. Če premoženje, izbrano za primerjavo, ne tekmuje in ne more tekmovati na istem trgu kot premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, je možno, da sodi primerjalno premoženje na drug trg.

5.19 Na celoto pravic zasebnega lastništva, povezanih z določenim premoženjem, se sklicujemo kot na *popolno lastninsko pravico (freehold interest)*, *svobodno lastništvo (fee simple interest)*, ali z drugimi ustreznimi pojmi, odvisno od posamezne države.

5.20 Pri vsaki analizi primerljivih podatkov je pomembno, da imajo vrste premoženja, o katerih so zbrani primerljivi podatki, značilnosti, podobne premoženju, katerega vrednost se ocenjuje. Le-te vključujejo zakonske, fizične, lokacijske in uporabnostne značilnosti, ki so skladne s premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in izražajo pogoje na trgu, na katerem konkurira premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti. Razlike je treba zabeležiti in analizirati, da bi opravili prilagoditve v vseh treh načinih ocenjevanja vrednosti.

5.20.1 Pri načinu primerljivih prodaj se primerljivi podatki o prodajah prilagodijo tako, da izražajo razlike med vsakim primerljivim premoženjem in premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti. **Sestavine primerjave** vključujejo prenesene nepremičninske pravice, pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke, zabeležene takoj po nakupu, tržne pogoje, lokacijo, fizične značilnosti, gospodarske značilnosti, uporabo in premične sestavine pri prodaji.

5.20.2 Pri načinu kapitalizacije donosa vključujejo primerljivi podatki najemnino, prihodke, odhodke ter podatke o meri kapitalizacije in donosa. **Kategorije primerljivih podatkov** o prihodkih in odhodkih, uporabljene v projekcijah prihodnjih prihodkov in odhodkov, in pri določanju mere kapitalizacije in donosa **morajo biti enake.**

5.20.3 Pri nabavnovrednostnem načinu se primerljivi podatki sklicujejo na stroške gradnje ali razvoja, prilagoditve pa so izvedene zaradi razlik v količini, kakovosti in koristnosti. Poleg tega pa je treba analizirati primerljive podatke o zemljišču in primerljive ocene amortiziranja.

5.21 Ustrezne enote primerjave so izbrane za izvedbo pravilnih analiz. Različne enote primerjave se lahko uporabijo, odvisno od vrste premoženja in osredotočenja v analizah. Vrste premoženja, kot so poslovne zgradbe in skladišča, lahko primerjamo z uporabo cene na kvadratni meter ali kvadratni čevelj najete ali oddane površine. Na nekaterih trgih se za primerjavo vrst premoženja, kot so skladišča, lahko uporablja cena na kubični meter ali kubični čevelj; stanovanja se lahko primerjajo z uporabo cene na stanovanjsko enoto ali na stanovanje; in vrste kmetijskega premoženja se lahko primerjajo z uporabo hektarskega donosa ali števila glav živine na hektar. **Enote primerjave so uporabne le, če se v vsaki analizi dosledno izberejo in uporabijo za premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in za primerljive vrste premoženja, tako da najnatatančneje izražajo enote primerjave, ki jih uporabljajo kupci in prodajalci na določenem trgu.**

5.22 Sestavine primerjave se nanašajo na posebne značilnosti vrst premoženja in transakcij, ki lahko pojasnjujejo spremembe cen. Tržna analiza ugotavlja, katere sestavine so še posebej občutljive. **Pri analizi primerljivih prodaj veljajo kot osnovne naslednje sestavine primerjav.**

5.22.1 Prenesene nepremičninske pravice – Podrobna identifikacija prenesenih nepremičninskih pravic v vsaki primerljivi transakciji, ki je izbrana za analizo, je pomembna, ker je transakcijska cena vedno odvisna od prenesene nepremičninske pravice.

5.22.2 Pogoji financiranja – Kadar različni dogovori o financiranju povzročijo, da se cena, plačana za eno vrsto premoženja, razlikuje od cene, plačane za drugo enako vrsto premoženja, je treba v celoti razumeti, analizirati in obračunati vrste in pogoje dogovorjenega financiranja transakcije.

5.22.3 Prodajni pogoji – Posebni motivi strank v transakciji lahko v številnih situacijah vplivajo na plačane cene in celo naredijo nekatere transakcije kot netržne. Primeri posebnih prodajnih pogojev vključujejo: višjo ceno, ki jo kupec plača, ker ima parcela vrednost povezav; nižjo ceno, ker je prodajalec v naglici sklenil kupčijo; finančno, poslovno ali družinsko povezavo med strankami, udeleženi v transakciji; neobičajne davčne pogoje; pomanjkanje izpostavljenosti premoženja na (prostem) trgu; ali morebitne dolgotrajne sodne postopke.

5.22.4 Izdatki, zabeleženi takoj po nakupu, so izdatki, ki bi sledili takoj po nakupu premoženja, in o katerih se obveščeni kupec lahko pogaja v zvezi s ceno nakupa. Primeri vključujejo stroške za popravilo ali nadomestilo sestavin ali delov sestavin, stroške sanacije okoljske onesnaženosti in stroške, povezane s spremembami namembnosti, ki dovoljujejo izgradnjo.

5.22.5 Tržni pogoji se med prodajno transakcijo lahko razlikujejo od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. Dejavniki, ki vplivajo na tržne pogoje, vključujejo hitro povečanje ali zmanjšanje vrednosti premoženja, spremembe v davčni zakonodaji, gradbene omejitve ali moratorije, nihanja v ponudbi in povpraševanju ali kombinacijo sil, ki skupaj vplivajo na spremembo tržnih pogojev od enega do drugega datuma.

5.22.6 Lokacija – Lokacije primerljivih prodaj vrst premoženja in lokacijo premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, primerjamo, da bi lahko ugotovili, če neposredno okolje vpliva na plačane cene. Izjemne lokacijske razlike lahko kažejo, da transakcija dejansko ni primerljiva in jo je treba izločiti.

5.22.7 Fizične značilnosti – Ocenjevalec vrednosti opiše in analizira lastnosti, kot so velikost, kakovost gradnje in fizično stanje premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in primerljivih vrst premoženja. Če se fizične značilnosti primerljivega premoženja razlikujejo od fizičnih značilnosti premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, je treba vsako razliko upoštevati in ocenjevalec vrednosti mora prilagoditi vpliv vsake izmed teh razlik na vrednost.

5.22.8 Gospodarske značilnosti – Lastnosti, kot so prihodki, odhodki iz poslovanja, obveznosti za najemnino, poslovodstvo in sestava najemnikov, se uporabljajo za analizo premoženja, ki prinaša prihodke.

5.22.9 Uporabnost – Namembnost in druge omejitve vplivajo na uporabnost premoženja. Če obstaja razlika med obstoječo uporabo in *najgospodarnejšo uporabo* primerljivega premoženja in premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, je treba takšen vpliv na vrednost skrbno upoštevati. Na splošno pa se za

primerjalne analize uporabljajo le vrste premoženja z istimi ali podobnimi najgospodarnejšimi načini uporabe.

5.22.10 Premične sestavine pri prodaji – Premičnine, lastniški deleži v podjetjih ali druge postavke, ki ne sestavljajo nepremičninskih pravic, so lahko vključeni v ceno transakcije ali v lastniško pravico do premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. Te sestavine je treba analizirati ločeno od nepremičninskih pravic. Značilen primer premičnin je notranja oprema (FF&E) v hotelu ali restavraciji.

5.23 Pri uporabi *načina primerljivih prodaj* ocenjevalec vrednosti upošteva sistematični postopek. Ocenjevalec vrednosti bo:

5.23.1 raziskal trg, da bo lahko pripravil ustrezne tržne informacije za podobne vrste premoženja, ki s premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, tekmujejo za tržni delež; pri raznih vrstah premoženja se te informacije razlikujejo, vendar pa na splošno vključujejo vrsto premoženja, datum prodaje, velikost, lokacijo, namembnost in druge pomembne informacije.

5.23.2 Preveril informacije, tako da bo potrdil, da so točne in da so pogoji skladni z zahtevami tržne vrednosti; če se bodo pojavile razlike, bo ocenjevalec vrednosti ugotovil, če podatki zadoščajo le za splošno oceno.

5.23.3 Izbral pomembne enote primerjave (npr. ceno na meter ali kvadratni čevelj, ceno na sobo, multiplikator donosa ali drugo) in izdelal primerjalno analizo za vsako enoto.

5.23.4 Primerjal prodane vrste premoženja s premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, z uporabo sestavin primerjave in prilagoditvijo prodajne cene vsakega primerljivega premoženja, če so na voljo podatki, ki podpirajo take prilagoditve. Druga možnost pa je, da lahko ocenjevalec vrednosti porabi prodajne podatke za opredelitev ali določanje verjetnega razpona vrednosti premoženja. Če je ugotovljeno, da podatki niso ustrezno primerljivi, je treba prodano premoženje, ki bi naj služilo za primerjavo, izločiti.

5.23.5 Uskladil rezultate v izkazano vrednost – Če so tržni pogoji nejasni ali množica prodajnih podatkov kaže spremenljive stopnje primerljivosti, je priporočljivo določiti razpon izkazanih vrednosti.

5.24 Najgospodarnejša uporaba je podlaga za analizo za vsa ocenjevanja tržne vrednosti. Razumevanje obnašanja in gibanja na nepremičninskem trgu je nujno za določanje *najgospodarnejše uporabe* premoženja. Ker tržne sile ustvarjajo *tržno vrednost*, je medsebojno vplivanje tržnih sil in *najgospodarnejše uporabe* bistvenega pomena. ***Najgospodarnejša uporaba določa najdobičkonosnejši način uporabe med možnimi načini uporabe premoženja in je torej tržno odvisna.***

5.24.1 Možno je, da sta *najgospodarnejša uporaba* (HABU) zemljišča, kot če bi bilo nezasedeno, in HABU izboljšane parcele različna. V mnogih državah bi bilo nezakonito podiranje zgradb, čeprav bi bila možna učinkovitejša uporaba. Kjer pa sta podiranje in čiščenje lokacije zakonita in možna, pa s tem povezani stroški lahko povzročijo, da postane nova gradnja ekonomsko neizvedljiva. Tako je možno, da obstaja razlika med HABU zemljišča, kot če bi bilo nezasedeno, in HABU izboljšanega premoženja. Ocenjevalec vrednosti mora analizirati in poročati o teh ugotovitvah ter jasno opredeliti, kateri HABU je bil izbran. Ocenjevalec vrednosti mora zagotoviti tudi razlog za izbiro HABU.

5.24.2 V številnih državah je treba pripraviti oceno vrednosti zemljišča, ki temelji na HABU, kot da izboljšav na zemljišču ne bi bilo. Ta določitev HABU je seveda potrebna, če je zemljišče nezasedeno, vendar pa daje tudi ekonomsko osnovo za presojo donosnosti izboljšav, ko le-te obstajajo. Praksa vključuje tudi analizo tržnih informacij za določanje obsega akumuliranega amortizacijskega odpisa, ki bi bil lahko vključen v izboljšave. V drugih državah ali situacijah, v katerih je le malo tržnih informacij o prodaji nezasedenih zemljišč ali pa jih sploh ni, je možno, da vrednosti zemljišča ni mogoče oceniti. Lokalni standardi v vsaki državi predpisujejo prakso v takih situacijah, vendar pa je v vsakem primeru nujno popolno razumevanje takih omejitev.

5.25 Osnovne metode ocenjevanja vrednosti zemljišča so:

5.25.1 Metoda primerljivih prodaj (*sales comparison*) za ocenjevanje vrednosti zemljišča vključuje neposredno primerjavo premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, s podobnimi zemljiškimi parcelami, za katere obstajajo dejanski podatki o nedavnih tržnih transakcijah. Čeprav so prodaje najpomembnejše, analize pogodb in ponujenih cen za podobne parcele, ki so konkurenčne premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, lahko prispevajo k večjemu razumevanju trga.

5.25.2 Metoda razčlenitve gradnje (*subdivision development*) se prav tako lahko uporabi pri ocenjevanju vrednosti zemljišča. Ta postopek predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev prihodkov in odhodkov, povezanih s procesom, in diskontiranje dobljenih čistih donosov v izkazano vrednost. Ta postopek je koristen v nekaterih situacijah, vendar pa je odvisen od številnih predpostavk, ki utegnejo izjemno otežiti opredelitev *tržne vrednosti*. Priporočljiva je previdnost pri pripravi argumentiranih predpostavk, ki naj bi jih ocenjevalec vrednosti popolnoma razkril.

Če ni na voljo neposrednih primerjav zemljišč, se lahko s primerno pazljivostjo uporabijo naslednje metode:

5.25.3 Razporejanje (*allocation*) je metoda posredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali neko drugo razmerje med sestavinami premoženja. Rezultat je merilo, ki zaradi primerjanja razporeja celotno tržno ceno med zemljišče in izboljšave.

5.25.4 Izločevanje (*extraction*) je tudi posredna primerjalna metoda (včasih imenovana *abstrakcija*). Ocenjuje vrednost izboljšav z uporabo stroškov, zmanjšanih za analizo amortizacije, in z izločevanjem rezultata iz celotne cene sicer primerljivega premoženja. Ostanek je indikacija možne vrednosti zemljišča.

5.25.5 Metoda zemljiškega ostanka (*land residual*) za ocenjevanje vrednosti zemljišča prav tako uporablja podatke o prihodkih in odhodkih kot sestavine v analizi. Na podlagi finančne analize se določi čisti donos, ki ga je mogoče dobiti z uporabo, ki ustvarja donos, odštejemo pa finančni donos, ki ga zahtevajo izboljšave. Preostali donos pojmuje kot ostanek glede na zemljišče in ga kapitaliziramo v izkaz vrednosti. Metoda je omejena na vrste premoženja, ki ustvarjajo donos, in se najpogosteje uporablja pri novejšem premoženju, za katero je potrebnih manj predpostavk.

5.25.6 Vrednost zemljišča se lahko ocenjuje tudi s kapitalizacijo zemljiške rente (*ground rent capitalisation*). Če lahko zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento, se ta renta lahko kapitalizira v izkaz *tržne vrednosti*, če je na voljo dovolj tržnih podatkov. Paziti je treba, da nas ne zavedejo posebna določila in pogoji pri najemu oz. zemljiški renti, ki morda niso značilni za določen trg. Ker pa so zemljiške rente lahko dogovorjene precej let pred datumom ocenjevanja vrednosti, so lahko navedene rente zastarele, tako da je težko dobiti sedanje mere kapitalizacije donosa.

5.26 Nepremičninski trg lahko opredelimo kot medsebojno delovanje posameznikov ali podjetij, ki nepremičninske pravice zamenjujejo za druga sredstva, običajno za *denar*. **Specifične nepremičninske trge** opredeljujejo vrsta premoženja, lokacija, potencial ustvarjanja donosov, značilnosti običajnih najemnikov, vedenje in motivi značilnih naložbenikov in druge lastnosti, ki jih pripoznajo tisti posamezniki ali podjetja, ki sodelujejo v zamenjavi nepremičninskih pravic. Poleg tega so **nepremičninski trgi** odvisni od široke palete družbenih, gospodarskih, vladnih in okoljskih vplivov.

5.26.1 V primerjavi s trgi proizvodov, vrednostnih papirjev ali blaga **še vedno veljajo nepremičninski trgi za neučinkovite**. To značilnost lahko pripišemo številnim dejavnikom, vključno z razmeroma neelastično ponudbo in fiksno lokacijo nepremičnine. Posledično se ponudba nepremičnin le počasi odziva na spremembe v tržnem povpraševanju.

5.26.2 Naložba v nepremičnino, ki je razmeroma nelikvidna, vključuje velike vsote denarja, za katero ustreznega financiranja morda še ni na voljo. Ocenjevalci vrednosti morajo pripoznati te neučinkovitosti in njihovo razumevanje določenih značilnosti nepremičninskega trga in/ali podtrga mora zagotoviti verodostojno in nepristransko oceno za naročnike, za katere delajo.

5.27 Uporaba nabavnovrednostnega načina je običajno primerna, ko je premoženje novo ali ko gre za razmeroma novo gradnjo, pod pogojem, da so ocene postavk, kot so vrednost zemljišča in amortiziranje, podprte s tržnimi dokazi. Na depresivnih trgih je treba ekonomsko ali zunanjo zastarelost vključiti v indikacijo vrednosti kot dejavnik, ki izhaja iz *nabavnovrednostnega načina*.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. januarja 2005.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 2

Ocenjevanje vrednosti najemnih pravic (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) – Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti – razlikujejo med *nepremičninami*, fizičnimi opredmetenimi »stvarmi« (glej Zasnove, ki temeljijo na GAVP, 3.0. poglavje) in *nepremičninskimi pravicami*, ki se nanašajo na pravice, deleže in koristi, povezane z lastništvom nepremičnine. *Najemne pravice* so oblika nepremičninskih pravic, ki izhajajo iz pogodbenih razmerij (pojmi so opredeljeni kot *najem*) med *najemodajalcem*, ki ima v lasti premoženje, dano v najem drugemu, in *najemojemalcem* ali najemnikom, tistim, ki običajno prejme nestalno, začasno pravico do uporabe najetega premoženja v zameno za plačilo najemnine ali za druga vrednostna ekonomska nadomestila.

1.2 Da bi se izognili nesporazumom in napačnim tolmačenjem, bi morali ocenjevalci vrednosti in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti prepoznati pomembno razliko med fizičnimi in pravnimi zadevami, povezanimi s pojmovanjem vrednosti najemnih pravic.

1.3 Ta skupina lastništva je tako kot svobodno lastništvo skupna vsem vrstam premoženjskih sredstev, katerih vrednost se ocenjuje. Del nepremičnine lahko vključuje eno premoženjsko pravico ali več, vsaka izmed njih pa ima *tržno vrednost*, če jo je mogoče svobodno zamenjati.

1.4 V nobenih okoliščinah pa ni primerno, da se ločeno ocenjujejo vrednosti različnih premoženjskih pravic na isti *nepremičnini* in da se nato njihove vrednosti seštejejo, da bi dobili izkaz celotne vrednosti *nepremičnine*. Najemne pogodbe določajo edinstvene zakonite posesti, ki se razlikujejo od svobodnega lastništva ali popolne lastninske pravice.

1.5 Mednarodni standardi računovodskega poročanja (MSRP) (vključno z Mednarodnimi računovodskimi standardi [MRS]) vsebujejo posebne računovodske zahteve za najeto premoženje ali za premoženje, dano v najem.

1.6 Razmerja med različnimi zakonskimi pravicami do istega premoženja so lahko zapletena in nejasna zaradi različne terminologije, ki se uporablja za opisovanje različnih pravic. Ta pojasnjevalna opomba (PO) skuša poiskati in obrazložiti te zadeve. Diagram na naslednji strani prikazuje razmerja med najemnimi pravicami.

PREVOD BESEDILA V DIAGRAMU NA 187. STRANI:

Angleško	Slovensko
Hierarchy of Property Rights	Hierarhija premoženjskih pravic
Years	Leta
Entity	Subjekt
Freehold or Fee Simple Absolute held by Entity A	Brezpogojna pravica do prodaje, dajanja v najem/opustitve ali uporabe zadevnega premoženja za vedno, določena le z državnimi omejitvami.
The absolute right to sell, lease/let, or use the subject property in perpetuity, subject only to state restrictions.	Brezpogojna pravica prodati, dati v najem/opustiti ali uporabljati zadevno premoženje za vedno, pogojena le z državnimi omejitvami.
Lease Interest, Leasehold, or Tenancy held by Entity B	Najemna pravica subjekta B
The right to occupy and use the property for a specific period and for a specified consideration as set out in a lease between entity A and entity B	Pravica do zasedbe in uporabe premoženja za določeno obdobje in ob določenih pogojih, postavljenih v najemu med subjektom A in subjektom B.
Sublease Interest, Subleasehold, or Tenancy held by Entity C	Podnajemniška pravica ali najemna pravica subjekta C
The right to occupy and use the property for a specific period and for a specified consideration as set out in a lease between Entity B and Entity C.	Pravica do zasedbe in uporabe premoženja za določeno obdobje in ob določenih pogojih, postavljenih v najemu med subjektom B in subjektom C.

The rights specified in the subordinate lease cannot exceed the rights granted in the lease between A & B.	Pravice, določene v podnajemu, ne morejo preseči pravic, danih v najemu med A in B.
Subordinate Sublease Interest held by Entity D	Podpodnajemniška pravica subjekta D
The right to occupy and use the property for a specific period and for a specified consideration as set out in a lease between Entity C and Entity D. The rights specified in the subordinate lease cannot exceed the rights granted in the lease between B & C.	Pravica do zasedbe in uporabe premoženja za določeno obdobje in ob določenih pogojih, postavljenih v najemu med subjektom C in subjektom D. Pravice, določene v podnajemu, ne morejo preseči pravic, danih v najemu med B in C.
The Valuer must identify the property interest to be valued along with the pertinent rights and restrictions.	Ocenjevalec vrednosti mora identificirati premoženjsko pravico, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, skupaj s pripadajočimi pravicami in omejitvami.

2.0 Področje

2.1 PO določa opredelitve pojmov, načela in pomembna razmišljanja pri ocenjevanju vrednosti in poročanju o vrednostih, povezanih z najemnimi pravicami.

2.2 PO je treba uporabiti s posebnim sklicevanjem na MSOV – Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti – in na MSOV 1 in 2 ter na MNUOV 1, 2 in 3.

2.3 PO se uporablja v državah, kjer ima najemnik pravico do zemljišča in/ali zgradb, ki veljajo za ločeno zakonito posest. Najemna pravica je podrejena nadrejeni pravici, ki je sama po sebi lahko druga najemna pravica za dolgotrajnejšo uporabo ali končno svobodno lastništvo ali popolna lastninska pravica.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 Pojmi, bistvenega pomena za opredelitev in ocenjevanje vrednosti najemnih pravic, so:

3.1.1 *Popolna lastninska pravica na zemljišču (freehold interest) – Svobodno lastništvo*, ki predstavlja stalno lastništvo zemljišča.

3.1.2 *Popolna lastnina zemljišča, danega v najem (freehold subject to lease interest)*, ima isti pomen kot angleški pojem Leased Fee Interest, ki predstavlja lastninsko pravico najemodajalca, ki ima v lasti nepremičnino, dano v najem drugim.

3.1.3 *Najem zemljišča (ground lease) –* Običajno gre za dolgoročni najem zemljišča, pri katerem ima najemodajalec pravico, da izboljša ali gradi na zemljišču in uživa te koristi v času najema.

3.1.4 *Glavni najem ali nadrejeni najem (headlease, or master lease)* je najem posameznemu podjetju, ki namerava biti nosilec nadaljnjih najemov podnajemnikom, ki bodo imetniki posesti najetih prostorov.

3.1.5 *Glavna najemna pravica (headleasehold interest)* ima isti pomen kot angleški pojem *Sandwich Lessor Interest*. Najemodajalec v glavnem ali nadrejenem najemu.

3.1.6 *Najem (lease) –* Pogodbeni dogovor, s katerim so pravice do uporabe in posesti prenesene od lastnika lastninske pravice premoženja (imenovanega zemljiški posestnik ali najemodajalec) v zameno za obljubo drugega (imenovanega najemnik ali najemodajalec), da bo plačeval določeno najemnino. V praksi so pravice in dolžnosti strank lahko zapletene in odvisne od posebnih določil v pogodbi.

3.1.7 *Najemna pravica (lease interest)*, poznana tudi kot *pravica najemodajalca (Lessee Interest)*, *pravica najemnika (Tenant's Interest)* ali *najeta posest (Leasehold Estate)*. Lastninska pravica, ki jo ustvarjajo določila najemne pogodbe, ne pa temeljne pravice iz lastnine na nepremičnini. Najemna pravica je odvisna

od pogojev posebnega najemnega dogovora, ki se izteče v določenem času, in jo je možno deliti ali dati v podnajem drugim (tretjim) strankam.

3.1.8 *Pravice najemodajalca (lessor interest)* – Pravice, ki jih ima najemodajalec v vsaki od okoliščin, opisanih v 3.1.2., 3.1.4. ali 3.1.5. odstavku spadaj.

3.1.9 *Vrednost povezav ali vrednost združenih pravic (marriage value, or merged interests value)* – Morebitni presežek vrednosti nad vsoto dveh posameznih pravic ali več, če te pravice združimo.

3.1.10 Vrste najemnin

3.1.10.1 *Tržna najemnina (market rent)* – Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu premoženje ali prostor v okviru premoženja na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Kadar obravnavamo *tržno najemnino*, moramo določiti tudi "ustrezne pogoje najema", ki izražajo tržno najemnino.

3.1.10.2 *Pogodbena najemnina ali omejena najemnina (contract rent, or passing rent)* – Najemnina, določena z dogovorom o najemu; čeprav je pogodbena najemnina lahko enaka *tržni najemnini*, pa se v praksi lahko zelo razlikujeta, še posebej pri starejših najemih s fiksnimi najemnimi pogoji.

3.1.10.3 *Najemnina po prometu ali najemnina iz udeležbe (turnover rent, or participation rent)* – Vsaka oblika najemne pogodbe, pri kateri najemodajalec prejme najemnino v obliki, ki temelji na prihodkih najemnika. Odstotkovna najemnina je primer najemnine po prometu.

3.1.11 *Prodaja s povratnim najemom (sale and leaseback)* – Istočasna prodaja nepremičnine in oddaja istega premoženja v najem prodajalcu. Kupec postane najemodajalec ali zemljiški posestnik in prodajalec postane najemodajalec ali najemnik. Ker v tem primeru lahko obstajajo edinstvene okoliščine ali povezave med strankami, transakcije prodaje s povratnim najemom lahko vključujejo značilne tržne pogoje ali pa tudi ne.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Premoženje v najemu se po MSRP/MRS obračunava drugače od opredmetenih osnovnih sredstev v popolni lasti. Zahteve glede ocenjevanja vrednosti so povzete v MNUOV 1 in v Prilogi A k MNUOV 1.

5.0 Napotki

5.1 **Vrednost najemnih pravic se ocenjuje po enakih načelih kot popolne lastninske pravice, toda s pripoznanjem razlik, ki nastanejo zaradi najemne pogodbe, ki obremenjuje popolno lastninsko pravico, kar lahko povzroči, da je pravica netržljiva ali omejena.**

5.2 **Najemne pravice so še posebej odvisne od omejitvenih dogovorov ali odtujitvenih določil.**

5.3 **Popolna lastnina nepremičnine, ki je dana v poslovni najem, se za računovodske namene obravnava kot naložbena nepremičnina in se njena vrednost ocenjuje na osnovi tržne vrednosti. Vrednosti pravic iz glavnega najema se običajno prav tako ocenjujejo na osnovi tržne vrednosti.**

5.4 **V nekaterih državah ima najemodajalec zakonsko pravico do nakupa pravice najemodajalca, običajno popolne lastnine, ali pa ima lahko absolutno ali pogojno pravico do podaljšanja najema za več let. Ocenjevalec vrednosti mora biti pozoren do obstoja zakonskih pravic in v poročilu o ocenjevanju vrednosti navesti, če jih je upošteval ali ne.**

5.5 Poznavanje razlike med fizično stvarjo in zakonito pravico je odločilno za ocenjevanje vrednosti. Na primer, najem lahko določa, da najemodajalec nima pravice prodati ali prenesti najemne pravice, s čimer le-ta postane netržljiva med trajanjem najema. Njena vrednost je za najemodajalca le v pravici do uporabe in posedovanja. Vrednost najemne pravice je lahko izražena v denarju, vendar pa ni *tržna vrednost*, ker je ni mogoče prodati na trgu. Vendar pa ima pravica najemodajalca (vrednost popolne lastninske pravice predmeta v najemu) *tržno vrednost*, ki temelji na vrednosti donosa iz najemnine v času trajanja najema skupaj s kakršnokoli preostalo vrednostjo ob koncu najema.

5.6 Vrednost vsake zakonite pravice do premoženja je treba ocenjevati kot ločeno enoto in se ne sme obravnavati, kot da bi bila združena z drugo pravico. Vsako računanje *vrednosti združenih pravic* ali *vrednosti povezav* je treba prikazati le kot dopolnilo in se lahko uporabi le kot ocenjevanje vrednosti ob posebnih predpostavkah in ustrezno označi v poročilu o ocenjevanju vrednosti.

5.7 Zahtevne določbe najema lahko negativno vplivajo na *tržno vrednost* najemne pravice. Ocenjevalec vrednosti mora v poročilu o ocenjevanju vrednosti opozoriti na takšne okoliščine. Najpogosteje se takšni negativni vplivi pojavijo v zvezi z omejitvami pri dodelitvah ali pravicah do podnajema.

5.8 Najemi med podjetji znotraj skupine

5.8.1 Če je premoženje predmet najema ali najemnega dogovora med družbama, ki pripadata isti skupini, je upoštevanje takšnega dogovora sprejemljivo, če je razmerje med strankama razkrito v poročilu in če dogovor temelji na pogojih, ki veljajo med nepovezanimi in neodvisnimi strankami v normalni trgovski praksi. Kadar se ocenjevanje vrednosti uporabi za vključitev v računovodske izkaze, je sprejemljivo izraziti kakršnokoli najem med podjetji znotraj skupine, če se ocenjuje vrednost pravice ene od strank v najemu. Če pa se ocenjuje vrednost pravice skupine za vključitev v konsolidirane izkaze, pa se obstoja kakršnihkoli najemov med podjetji znotraj skupine ne sme upoštevati (Mednarodni računovodski standard 40, B21. odstavek).

5.9 Najemnikove izboljšave

5.9.1 Kadar ocenjujemo vrednost kateregakoli premoženja, ki je predmet najema, je pomembno, da ocenjevalec vrednosti pokaže, ali je najemodajalec naredil kakršnekoli spremembe ali prilagoditve na premoženju. Če jih je, je treba odgovoriti na naslednja vprašanja:

- a) Ali je najemodajalec upošteval vse najemne pogoje ali omejitve, povezane z izboljšavami?
- b) Kakšen je vpliv katerihkoli državnih zakonov na pravice strank, povezane z izboljšavami?
- c) Ali so spremembe obvezne ali prostovoljne (glej spodaj)?
- d) Ali obstaja kakršnakoli obveza, da najemodajalec poravnava najemodajalcu stroške ali vrednost del, ali da najemodajalec odstrani spremembe ob koncu najema?

5.9.2 Najemnikove izboljšave se uvrščajo v dve osnovni kategoriji:

- a) *Obvezne izboljšave* – Le-te običajno nastanejo, ko je premoženje najeto v osnovnem stanju, ali ko je izgradnja nedokončana, tako da ni primerno za posedovanje, ne da bi najemodajalec opravil nadaljnja gradbena ali zaključna dela. Najem bo pogosto postavil najemodajalcu pogoj za izvedbo takšnih del v določenem časovnem obdobju.
- b) *Prostovoljne izboljšave* – Le-te značilno nastanejo, ko je premoženje najeto v dokončnem stanju in pripravljeno za takojšnje posedovanje, pa se najemodajalec odloči opraviti izboljšave ali prilagoditve, ki ustrezajo njegovim posebnim zahtevam. Čeprav najemnik lahko to obravnava kot spremembe, pa to za splošni trg ni nujno.

5.9.3 Obvezne izboljšave bodo običajno pozitivno vplivale na *tržno najemnino*. Prostovoljne izboljšave pa imajo lahko pozitiven, nevtralen ali negativen vpliv na *tržno najemnino*, odvisno od narave ali stopnje specializacije. Kako močno se bo vpliv na *tržno najemnino* izražal v vrednosti pravice najemodajalca ali najemjemalca, je odvisno od odgovorov na vprašanja v 5.9.1. odstavku.

5.10 Negativne *tržne vrednosti*

5.10.1 Če najemne pravice predstavljajo obveznosti v poslu, imajo lahko negativno *tržno vrednost*.

5.11 *Splošno*

Zaradi razmeroma velike zapletenosti ocenjevanja vrednosti najemnih pravic je nujno potrebno, da naročnik ali pravni svetovalec naročnika ocenjevalcu vrednosti priskrbi kopije vseh najemov ali za premoženje z več najemniki značilne vzorce najemov skupaj s povzetkom najemnih pogojev pri drugih najemih.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 3

Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Naprave in oprema predstavlja splošni razred opredmetenih sredstev. Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 1 (MNUOV 1) obravnava zahteve ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje. Ta pojasnjevalna opomba pa zagotavlja dodatne informacije, s katerimi pomaga pri uporabi Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti za naprave in opremo.

1.2 Naprave in oprema so sredstva s posebnimi značilnostmi, zaradi katerih se razlikujejo od večine vrst nepremičnega premoženja in ki vplivajo na način ocenjevanja vrednosti in poročanje o vrednosti. Za naprave in opremo je značilno, da jo je mogoče premikati ali predstavljati, bistveno hitreje pa se amortizira od nepremičnega premoženja. Vrednost se bo pogosto pomembno razlikovala, če se enota naprav in opreme ocenjuje v sklopu z drugimi sredstvi znotraj proizvodne enote ali če se ocenjuje kot posamezna enota za menjavo bodisi ob predpostavki, da je vgrajena, ali da se odstrani.

2.0 Področje

2.1 Ta pojasnjevalna opomba se osredotoča na uporabo načinov, načel in podlag, opisanih v standardih, ki so predmet ocenjevanja vrednosti naprav in opreme. Za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme so lahko pomembne tudi naslednje pojasnjevalne opombe:

- PO 4 – Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev
- PO 5 – Ocenjevanje vrednosti premičnin
- PO 6 – Ocenjevanje vrednosti podjetij
- PO 7 – Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti
- PO 8 – Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje (DRC)

2.2 Ta pojasnjevalna opomba se uporablja za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme v podjetjih zasebnega in javnega sektorja.

3.0 Opredelitve pojmov

Opredelitve pojmov Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti

3.1 *Poštena vrednost (fair value)* – Znesek, za katerega je mogoče zamenjati sredstvo med dobro obveščenima in voljnima strankama v transakciji, v kateri sta medsebojno neodvisni in enakopravni.

3.2 *Tržna vrednost (market value)* – Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

3.3 *Naprave in oprema (plant and equipment)* – Opredmetena sredstva, ki niso nepremičnine, ki

- a) jih ima podjetje, da jih uporablja pri proizvodjanju ali dobavljanju proizvodov ali opravljanju storitev, daje v najem drugim ali uporablja za pisarniške namene za proizvodnjo; ter
- b) jih bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju.

Vrste naprav in opreme so:

Naprave (plant)

Sredstva, ki so v zapleteni povezanosti z drugimi in ki lahko vključujejo specializirane zgradbe, stroje in drugo opremo.

<i>Stroji (machinery)</i>	Posamezni stroji ali skupine strojev. Stroj je naprava, ki se uporablja v posebnem procesu v okviru delovanja podjetja.
<i>Oprema (equipment)</i>	Druga sredstva, ki se uporabljajo kot pomoč pri delovanju podjetja.

Opredelitve pojmov Mednarodnih standardov računovodskega poročanja

3.4 *Finančni najem (finance lease)* – Najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezanih z lastništvom sredstva. Lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne (MRS 17, 4. člen).

3.5 *Poslovni najem (operating lease)* – Najem, ki ni finančni najem (MRS 17, 4. člen).

3.6 *Opredmetena osnovna sredstva (property, plant and equipment)* – Opredmetena sredstva, ki:

- jih ima podjetje, da jih uporablja pri proizvodjanju ali dobavljanju proizvodov ali opravljanju storitev, daje v najem drugim ali uporablja za pisarniške namene za proizvodnjo; ter
- jih bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju (MRS 16, 6. člen).

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Po Mednarodnih standardih računovodskega poročanja (MSRP) se lahko *opredmetena osnovna sredstva* vključijo v bilanco stanja podjetja po nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijo in oslabitev, ali po pošteni vrednosti na dan prevrednotenja, zmanjšani za amortizacijo in oslabitev (MRS 16, 29., 30. in 31. člen). Poštena vrednost enote naprav in opreme je običajno njena tržna vrednost, ki jo določi ocenjevalec vrednosti (MRS 16, 32. člen). Naprave in oprema je skupaj z drugimi stalnimi sredstvi lahko predmet obravnave v drugih MSRP, vključno z MRS 2 – Zaloge, MRS 17 – Najemi, MRS 36 – Oslabitev sredstev, MSRP 3 – Poslovne združitve in MSRP 5 – Nekratkoročna sredstva za prodajo in ustavljeno poslovanje.

4.2 Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti (MNUOV) 1 – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje – postavlja zahteve ocenjevanja vrednosti in poročanja o ocenjevanju vrednosti po različnih MSRP, prikazanih zgoraj.

4.3 Mednarodni računovodski standardi javnega sektorja (MRSJS) zahtevajo, da se postavke opredmetenih osnovnih sredstev po začetnem pripoznanju knjižijo po nabavni vrednosti, zmanjšani za vse akumulirane amortizacijske popravke in vse akumulirane izgube zaradi oslabitve, ali po prevrednotenem znesku, ki je poštena vrednost na dan prevrednotenja, zmanjšana za vse kasnejše akumulirane amortizacijske popravke in kasnejše akumulirane izgube zaradi oslabitve (MRSJS 17, 43. in 44. odstavek). MRSJS 21 – Oslabitev nedonosnih sredstev – se tudi lahko nanaša na proizvodjalno in drugo opremo skupaj z ostalimi stalnimi sredstvi. Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 3 – Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za finančno poročanje – določa zahteve ocenjevanja vrednosti in poročanja o ocenjevanju vrednosti po MRSJS.

4.4 Način ocenjevanja vrednosti in predpostavke, ki se uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti naprav in opreme za vključitev v računovodske standarde, se lahko razlikujejo od tistih, ki ustrezajo drugačnemu namenu. Jasno je treba določiti razlike med vrednostmi za različne namene, če se o njih poroča v istem dokumentu. Različne predpostavke ocenjevanja vrednosti lahko ustrezajo različnim MSRP, zato je za ocenjevalca vrednosti pomembno, da je seznanjen s temeljnimi zahtevami ustreznega standarda in pred nadaljevanjem dela razpravlja o ustreznih predpostavkah z naročnikom.

5.0 Napotki

5.1 Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme se lahko izvede z uporabo kateregakoli od naslednjih načinov:

5.1.1 način primerljivih prodaj;

5.1.2 *nabavnovrednostni način (zmanjšana nadomestitvena vrednost)* (glej PO 8); in

5.1.3 *način kapitalizacije donosa.*

5.2 Za različne namene, vključno z MSRP, je najprimernejša podlaga za vrednost *tržna vrednost*. Vendar pa *tržna vrednost* enostavno določa, da se menjava izvede med voljnima nepovezanima in neodvisnima strankama, ki delujeta seznanjeno; ničesar pa ne pove, kako je posamezno sredstvo predstavljeno za prodajo ali o kakršnihkoli drugih specifičnih okoliščinah, ki bi lahko pomembno vplivale na ocenjevanje vrednosti. Zato mora ocenjevalec vrednosti, kadar ocenjuje vrednost naprav in opreme, določiti in potrditi dodatne ustrezne predpostavke, upoštevajoč naravo sredstva in namen ocenjevanja vrednosti. Te predpostavke lahko vključujejo stanje podjetja, v katerem trenutno uporabljajo naprave in opremo, ali stopnjo povezanosti posamezne postavke z drugimi sredstvi. Primeri predpostavk, ki lahko ustrezajo različnim okoliščinam ali različnim namenom ocenjevanja vrednosti, vključujejo:

5.2.1 vrednost naprav in opreme se ocenjuje kot vgrajena celota in kot del delujočega podjetja;

5.2.2 vrednost naprav in opreme se ocenjuje, kot da je vgrajena, vendar ob predpostavki prenehanja delovanja podjetja; ali

5.2.3 vrednost naprav in opreme se ocenjuje po posameznih enotah, ki se odstranijo iz trenutne lokacije.

Za sredstva v javnem sektorju je predpostavka, ki ustreza delujočemu podjetju, da bo javni sektor sredstva še naprej uporabljal za zagotavljanje ustreznih javnih proizvodov ali storitev.

5.3 Spisek zgoraj navedenih predpostavk ne zajema vsega. Zaradi različne narave in prenosnosti večine naprav in opreme bo *tržna vrednost* potrebovala ustrezne omejitvene predpostavke, s katerimi bodo opisani stanje in okoliščine, v katerih se bo sredstvo ponudilo na trgu. O teh predpostavkah se je treba dogovoriti z naročnikom in jih vključiti v poročilo. Pogosto je primerno poročati o več kot enem sklopu predpostavk, da bi npr. prikazali učinek zaprtja podjetja ali prenehanja delovanja na *tržno vrednost* sredstev naprav in opreme, ko zaprtje ali prenehanje delovanja še ni določeno.

5.4 Drugi dejavniki, ki lahko vplivajo na *tržno vrednost* naprav in opreme, vključujejo:

5.4.1 stroške vgradnje in priprave za delovanje, ko vrednost naprav in opreme ocenjujemo, kakor da je vgrajena;

5.4.2 ko ocenjujemo vrednost ob odstranitvi, vsako zmanjšanje vrednosti, ki jo povzročajo stroški ustavitve delovanja, odstranitve in možnih obnovitev po odstranitvi, in katera stranka pokrije te stroške. V nekaterih primerih so lahko ti stroški precejšnji, zato se mora ocenjevalec vrednosti z naročnikom dogovoriti, kako bodo prikazani in katere specifične predpostavke bodo upoštevane.

5.5 Dejavniki, kot so omejeni viri surovin, omejena doba trajanja zgradbe ali omejena pravica do zemljišča in zgradb, v katerih so naprave, ter zakonske omejitve ali okoljska zakonodaja, lahko tudi veliko vplivajo na vrednost naprav in opreme. Ocenjevalec vrednosti bo moral te dejavnike upoštevati in sprejeti kakršnekoli nujne predpostavke.

5.6 Nekatere naprave in oprema, ki so povezane z zagotavljanjem storitev za zgradbo, bodo običajno vključene v kakršnokoli izmenjavo upravičenja na nepremičnini. Primeri vključujejo opremo za preskrbo z električno, plinom, ogrevanje, hlajenje ali prezračevanje in opremo, kot so dvigala. Čeprav bi se vrednost teh postavk običajno izražala v vrednosti upravičenja na nepremičnini, je treba za določene namene, kot je računovodsko amortiziranje, vrednost teh postavk oceniti ločeno. V takšnem primeru mora ocenjevalec vrednosti jasno prikazati, da ločeno ocenjevanje vrednosti in obravnava teh postavk vplivata na vrednost upravičenja na nepremičnini. Kadar je vključenih več ocenjevalcev vrednosti, da izdelajo ocene vrednosti nepremičninskih sredstev ter sredstev naprav in opreme na isti lokaciji, morajo drug z drugim pazljivo sodelovati, da se izognejo opustitvi ali dvojnemu upoštevanju.

5.7 Neopredmetenih sredstev ne uvrščamo v opredelitev naprav in opreme. Vendar pa neopredmetena sredstva lahko vplivajo na vrednost naprav in opreme; na primer vrednost modelov in matric je pogosto tesno povezana z ustreznimi pravicami do intelektualne lastnine. V takšnih primerih mora ocenjevalec vrednosti določiti, katere predpostavke ustrezajo razpoložljivosti teh neopredmetenih sredstev, preden poroča o ocenjevanju vrednosti. Proizvajalna programska oprema, tehnični podatki, zapisi o proizvodnji in patenti so primeri neopredmetenih sredstev, ki lahko vplivajo na vrednost naprav in opreme, glede na to ali so vključeni v prenos ali ne.

5.8 Postavka naprav in opreme je lahko predmet finančnih sporazumov, kot je finančni najem. Sredstvo ne more biti prodano, ne da bi upnik ali najemodajalec prejel poplačilo vsega dolga v skladu s sporazumom. To plačilo lahko presega z dolgom neobremenjeno vrednost postavke ali pa ne. Postavke naprav in opreme, ki so predmet takšnih sporazumov, morajo biti posebej identificirane kot z dolgovi neobremenjena sredstva in njihove vrednosti posebej prikazane. Postavke, ki so predmet poslovnega najema ali so v lasti tretjih oseb, so običajno izključene, ker koristi iz lastništva ne preidejo na najemojemalca. Napotki glede finančnega in poslovnega najema so vključeni v MNUOV 1, Prilogo 1.

5.9 *Tržna vrednost* ne predvideva nobene posebne metode prodaje, kot je na primer zasebna pogodba, javna ponudba, dražba itd. Okvirna zasnova v MSOV 1 jasno opredeljuje, da *tržna vrednost* predvideva prodajo na najustreznejši način po ustreznem trženju. Takšna opredelitev označuje, da bo način prodaje tisti, pri katerem bo dosežena najvišja cena za sredstvo ali določeno skupino sredstev v danih okoliščinah. Voljan in seznanjen prodajalec prostovoljno ne bi izbral načina prodaje, ki ne bo maksimiral cene. Če pa bo izmenjava potekala v okoliščinah, ki preprečujejo prodajalcu izbiro optimalnega načina prodaje, pa predvidena realizacija ne bo *tržna vrednost*, razen če je omejitev za prodajalca običajna vsem prodajam na določenem trgu v danem času. Omejitve, ki so specifične za določenega prodajalca sredstva, povezane z zahtevami po prodaji s takšnimi omejitvami, lahko izražajo situacijo prisilne prodaje.

5.10 Sredstva naprav in opreme so lahko bolj predmet okoliščin prisilne prodaje kot upravičenja na nepremičnini. Na primer, sredstva je treba včasih prodati v času, krajšem od časa, potrebnega za ustrezno trženje, ker mora trenutni lastnik sredstva izprazniti ali zapustiti zemljišče in zgradbo, v kateri je sredstvo. Če pride do take situacije ali je ustrezno pričakovana, je primerno, da ocenjevalec predloži mnenje o predvideni ali sprejemljivi ceni, pri čemer mora pred tem natančno ugotoviti naravo omejitve za prodajalca in predpostaviti posledice za prodajalca, če ne uspe prodati sredstva v dogovorjenem času. Na primer, sredstvo je možno zapleniti ali naložiti posebno denarno kazen lastniku. Prav tako je treba nujno upoštevati kakršnekoli alternative prodaje, na primer praktičnost in stroške prenosa postavke na drugo lokacijo za prodajo. Brez poznavanja dejanskih ali predvidenih okoliščin ocenjevalec vrednosti ne more oblikovati pomembnega mnenja, ker lahko izmenjava ne ustreza opredelitvi *tržne vrednosti*. Predpostavke, ki zadevajo izpolnitev prenosa v okoliščinah prisilne prodaje, morajo biti pazljivo obravnavane in jasno določene.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta pojasnjevalna opomba začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 4

Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) je sprejel to pojasnjevalno opombo (PO), da bi izboljšal doslednost in kakovost ocenjevanja vrednosti neopredmetenih sredstev v mednarodnih skupnostih za uporabnike računovodskih izkazov in uporabnike ocenitev vrednosti neopredmetenih sredstev.

1.2 Ocenjevanja vrednosti neopredmetenih sredstev so običajno iskana in izvedena na podlagi ocenjevanja *tržne vrednosti* z uporabo določil Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti 1 (MSOV 1). Če se s pravilnim tolmačenjem in razkritjem uporabljajo druge podlage ocenjevanja vrednosti, se uporabljajo določila MSOV 2.

1.3 Na splošno pa so zasnove, procesi in metode, uporabljene pri ocenjevanju vrednosti neopredmetenih sredstev, enake kot pri drugih vrstah ocenjevanj vrednosti. Nekateri pojmi imajo lahko drugačne pomen ali načine uporabe. Te razlike postanejo pomembna razkritja pri uporabi. Ta PO določa pomembne opredelitve pojmov, ki se uporabljajo pri ocenjevanjih vrednosti neopredmetenih sredstev.

1.4 Ocenjevalci vrednosti in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti bi morali posebno pozornost posvetiti razlikovanju med vrednostjo posameznih, določljivih neopredmetenih sredstev in med vidiki delujočega podjetja, vključno s tistimi, s katerimi se soočimo pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic. Primer zadnjih so ocenjevanja vrednosti premoženja s trgovalno zmožnostjo.

2.0 Področje

2.1 Ta PO pomaga pri izvajanju ali uporabi ocenjevanj vrednosti neopredmetenih sredstev.

2.2 Poleg sestavin, ki so skupne drugim PO k Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti, pa ta PO vsebuje razširjeno razpravo o procesu ocenjevanja vrednosti neopredmetenih sredstev. Vključena je, da razvršča, kar je običajno vključeno v ocenitve vrednosti neopredmetenih sredstev, in daje podlago za primerjavo z drugimi vrstami ocenjevanja vrednosti, vendar pa razprave ne smemo pojmovati kot obvezne ali omejevalne, razen zadev, ki so določene v tej PO ali sicer v MSOV.

2.3 Ker se druga osnovna načela ocenjevanja vrednosti v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti in pojasnjevalnih opombah uporabljajo tudi pri ocenjevanjih vrednosti neopredmetenih sredstev, je treba to PO razumeti tako, da vključuje vse druge uporabne dele MSOV.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Knjigovodska vrednost (book value)*

3.1.1 Glede na sredstva – kapitalizirana nabavna vrednost, zmanjšana za akumulirani amortizacijski popravek vrednosti, kot je navedena v knjigovodstvu podjetja.

3.1.2 Glede na podjetje – razlika med celotnimi sredstvi (po odbitku amortizacije) in celotnimi obveznostmi podjetja, kot so navedene v bilanci stanja. V tem primeru je *knjigovodska vrednost* sinonim za *čisto knjigovodsko vrednost, čisto premoženje in lastniški kapital*.

3.2 *Podjetje (business entity)* – Komerzialna, industrijska ali storitvena organizacija, ki opravlja gospodarsko dejavnost.

3.3 *Kapitalizacija (capitalisation)*

3.3.1 Pretvorba čistega donosa ali vrste čistih prejemkov, dejanskih ali ocenjenih v nekem časovnem obdobju, v ustrezno vrednost kapitala na določen dan.

3.3.2 Pri ocenjevanju vrednosti podjetij se pojem nanaša na sestavo celotnega kapitala podjetja.

3.3.3 Pri ocenjevanju vrednosti podjetij se ta pojem nanaša tudi na pripoznanje izdatka kot dolgoročnega sredstva in ne kot obdobjnega odhodka.

3.4 *Faktor kapitalizacije (capitalisation factor)* – Mnogokratnik ali delitelj, ki se uporablja za pretvorbo donosa v vrednost kapitala.

3.5 *Mera kapitalizacije (capitalisation rate)* – Delitelj (običajno izražen kot odstotek), ki se uporablja za pretvorbo donosa v vrednost kapitala.

3.6 *Denarni tok (cash flow)*

3.6.1 *Bruto denarni tok (gross cash flow)* – Čisti donos po obdavčenju s prištetimi nedenarnimi postavkami, kot je amortizacija.

3.6.2 *Čisti denarni tok (net cash flow)* – Znesek denarja, ki v poslovnem obdobju ostane, potem ko zadovoljimo vse denarne potrebe podjetja. *Čisti denarni tok* je značilno opredeljen kot denar, razpoložljiv za lastniški ali celotni kapital.

3.6.3 *Čisti denarni tok lastniškega kapitala (equity net cash flow)* – Čisti dobiček po obdavčitvi s prišteto amortizacijo in drugimi nedenarnimi postavkami, zmanjšan za povečanje obratnega kapitala, naložbe v dolgoročna sredstva, zmanjšanja glavnice dolgoročnega dolga ter povečan za povečanja glavnice dolgoročnega dolga.

3.6.4 *Čisti denarni tok celotnega kapitala (invested capital net cash flow)* – *Čisti denarni tok lastniškega kapitala*, povečan za plačane obresti po odbitku davčnih prilagoditev, zmanjšan za čista povečanja glavnice dolga.

3.7 *Diskontna mera (discount rate)* – Mera donosa, ki se uporablja za pretvorbo denarne vsote, dane ali prejete v prihodnosti, v sedanjo vrednost. Tehtano povprečje diskontne mere, ki se uporablja za neopredmetena sredstva, in diskontne mere, ki se uporablja za opredmetena sredstva, bi moralo biti v korelaciji s tehtanim povprečjem stroškov celotnega kapitala podjetja.

3.8 *Doba gospodarne uporabe (economic life)* – Obdobje, v katerem se premoženje lahko dobičkonosno uporablja. V raznih državah je doba gospodarne rabe lahko različna, odvisna je od ravni industrijskega razvoja in regulativnega okolja v vsaki državi.

3.9 *Datum ocenjevanja vrednosti* – Datum, na katerega se nanaša mnenje ocenjevalca vrednosti o vrednosti (v angleščini imenovan kot *Effective Date, Valuation Date* in/ali *As Of Date*).

3.10 *Podjetje (Enterprise, Business Entity)* (glej *Podjetje*, 3.2. odstavek).

3.11 *Delujoče podjetje (Going Concern)* – Podjetje, ki posluje.

Podjetje se običajno obravnava kot delujoče podjetje, ki neprekinjeno posluje v predvideni prihodnosti. Predvideva se, da podjetje nima namena niti potrebe po likvidaciji ali znatnem skrčenju obsega poslovanja (MRS 1, 23-24, Okvirna navodila, 23).

3.12 *Dobro ime (goodwill)*

3.12.1 Prihodnje gospodarske koristi, ki jih prinašajo sredstva, ki jih ni mogoče posamično identificirati in ločeno pripoznati (MSRP 3, Priloga A).

3.12.2 *Neprenosljivo dobro ime (personal goodwill)* – Vrednost dobička, ki presega tržna pričakovanja in ga ustvarimo s prodajo premoženja s posebnim trgovalnim namenom skupaj s finančnimi dejavniki, ki se posebej nanašajo na trenutnega upravljavca podjetja, kot so davki, politika amortiziranja, stroški posojil in vložen kapital v podjetje.

3.12.3 *Prenosljivo dobro ime (transferable goodwill)* – Neopredmeteno sredstvo, ki je rezultat specifičnega imena ali slovesa premoženja, stalnih strank, lokacije, proizvodov in podobnih dejavnikov, ki ustvarjajo gospodarske koristi. Povezano je s premoženjem s posebnim trgovalnim namenom in se s prodajo prenese na novega lastnika.

3.13 *Način kapitalizacije donosa (income capitalisation approach)* – Splošen način ocenjevanja vrednosti neopredmetenega sredstva z uporabo ene metode ali več, pri katerih se vrednost določi s pretvorbo pričakovanih koristi v vrednost kapitala.

3.14 *Neopredmetena sredstva (intangible assets)* – Sredstva, ki se kažejo s svojimi ekonomskimi lastnostmi. Nimajo fizične materije; lastniku dajejo pravice in prednosti in mu običajno ustvarjajo donos. Razvrščena so glede na nastanek na *pravice, razmerja, skupinjena neopredmetena sredstva* ali *intelektualno lastnino*.

3.14.1 *Pravice (rights)* obstajajo v skladu s pogodbenimi določili, zapisanimi ali nezapisanimi, ki prinašajo pogodbenim strankam gospodarsko korist. Nekateri primeri so: pogodbe z dobavitelji, pogodbe z distributerji, pogodbe o oskrbovanju in licence.

3.14.2 *Razmerja (relationships)* med strankami so običajno nepogodbena, lahko so kratkotrajna in zelo pomembna za stranke. Nekateri primeri so: ustvarjena delovna sila, razmerja s kupci, dobavitelji in distributerji ter strukturna razmerja med strankami.

3.14.3 *Skupinjena neopredmetena sredstva (grouped intangibles)* so preostala vrednost neopredmetenih sredstev, potem ko je bila ocenjena vrednost vseh določljivih *neopredmetenih sredstev* odšteta od vrednosti vseh *neopredmetenih sredstev*. Alternativne zasnove vključujejo redne stranke, presežne dobičke in preostalo vrednost. *Skupinjena neopredmetena sredstva* se pogosto imenujejo *dobro ime*. Za *dobro ime* že dolgo velja, da izraža tendenco vračanja strank k podjetju, da določena sredstva ustvarjajo dodaten donos, ki presega njihov pošten donos in/ali da ustvarja dodatno vrednost podjetja kot celote nad seštevkom vrednosti njegovih določljivih sredstev.

3.14.4 *Intelektualna lastnina (intellectual property)* je posebna vrsta *neopredmetenih sredstev*, ker je običajno zakonsko zaščitena pred nepooblaščenno uporabo drugih. Nekateri primeri so: blagovne znamke ali trgovska imena, avtorske pravice, patenti, zaščitne znamke, poslovne skrivnosti ali strokovno znanje.

3.14.5 Na splošno računovodska stroka omejuje pripoznanje na tista posamezna *neopredmetena sredstva*, ki jih je običajno mogoče pripoznati, imajo zakonsko ali pogodbeno preostalo dobo trajanja in/ali jih je mogoče posamič prenesti in ločiti od podjetja.

3.15 *Neopredmetene lastninske pravice (intangible property)* – Pravice in prednosti, ki so podeljene lastniku neopredmetenih sredstev.

3.16 *Doba pravnega varstva (legal life)* – Zakonsko dovoljena doba trajanja *neopredmetenih sredstev*.

3.17 *Način tržnih primerjav (market approach)* – Splošen način ocenjevanja vrednosti neopredmetenega sredstva z uporabo ene metode ali več, ki primerjajo predmet ocenjevanja vrednosti s podobnimi sredstvi, ki so bila prodana.

3.18 *Tržna vrednost (market value)* – Glej MSOV 1, 3.1. odstavek.

3.19 *Mera donosa (rate of return)* – Znesek dobička (izgube) in/ali sprememba v realizirani ali pričakovani vrednosti naložbe, izražen kot odstotek te naložbe.

3.20 *Nadomestitvena nabavna vrednost (replacement cost new)* – Dnevna nabavna vrednost podobnega novega predmeta, ki ima najpodobnejšo koristnost ocenjevanemu predmetu.

3.21 *Datum poročila (report date)* – Datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.

3.22 *Reprodukcijska nabavna vrednost (reproduction cost new)* – Dnevna nabavna vrednost identičnega novega predmeta.

3.23 *Način ocenjevanja vrednosti (valuation approach)* – Na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več (glej opredelitve pojmov: *na sredstvih zasnovan način, način tržnih primerjav in način kapitalizacije donosa*).

3.24 *Metoda ocenjevanja vrednosti (valuation method)* – Poseben proces ocenjevanja vrednosti pri načinu ocenjevanja vrednosti.

3.25 *Postopek ocenjevanja vrednosti (valuation procedure)* – Dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

3.26 *Kazalnik ocenjevanja vrednosti (valuation ratio)* – Razmerje, v katerem se vrednost ali cena uporablja kot števec, finančni, poslovni ali fizični podatki pa se uporabljajo kot imenovalci.

3.27 *Vrednost pri uporabi (value in use)* – Vrsta vrednosti, ki se osredotoči na vrednost, ki jo specifično premoženje prispeva podjetju, katerega del je, ne glede na *najgospodarnejšo uporabo* premoženja ali denarni znesek, ki bi ga ob prodaji lahko iztržili. Vrednost pri uporabi je vrednost, ki jo ima specifično premoženje za specifičnega uporabnika pri specifični uporabi in zato ni povezana s trgom.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Ocenjevanja vrednosti neopredmetenih sredstev se običajno uporabljajo kot podlaga za porazdelitev vrednosti različnih sredstev pri vzpostavljanju in preoblikovanju računovodskih izkazov. V tej povezavi izražajo ocenjevalci vrednosti neopredmetenih sredstev *tržno vrednost* vseh sestavin bilance stanja podjetja, da zadovoljijo računovodskim standardom glede določbe o učinku spreminjajočih se cen.

4.2 Mednarodni računovodski standard 38 (MRS 38) predpisuje računovodsko obravnavanje neopredmetenih sredstev, razpravlja o sodilih, ki jih mora neopredmeteno sredstvo izpolniti za pripoznanje, določa knjigovodsko vrednost neopredmetenih sredstev in postavlja zahteve za razkritja o neopredmetenih sredstvih.

5.0 Napotki

5.1 Ocenjevanja vrednosti neopredmetenih sredstev so potrebna za številne morebitne načine uporabe, vključno s prevzemi ali prodajo podjetij ali delov podjetij, združitvami, prodajo neopredmetenih sredstev, računovodskim poročanjem in podobno.

5.1.1 Če namen ocenjevanja vrednosti zahteva oceno *tržne vrednosti*, mora ocenjevalec vrednosti uporabiti opredelitve pojmov, procese in metodologije, skladne z določilom v MSOV 1.

5.1.2 Če prevzeta naloga zahteva podlago vrednosti, ki ni *tržna vrednost*, mora ocenjevalec vrednosti jasno identificirati vrsto uporabljene vrednosti, opredeliti tako vrednost in narediti potrebne korake za razlikovanje ocene vrednosti od ocene *tržne vrednosti*.

5.2 Če po mnenju ocenjevalca vrednosti nekateri vidiki prevzete naloge nakazujejo, da je potreben ali primeren odklon od kateregakoli določila v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti ali v tej PO, je treba tak odklon upoštevati in razkriti skupaj z razlogom za sklicevanje na odklon.

5.3 Ocenjevalec vrednosti mora izvesti korake, s katerimi zagotovi, da so vsi viri podatkov, na katere se zanaša, zanesljivi in primerni za ocenjevanje vrednosti. Pogosto pa bo zunaj obsega storitev ocenjevalca vrednosti, da bi izvedel popolno preverjanje sekundarnih ali terciarnih virov podatkov. V skladu s tem bo ocenjevalec vrednosti preveril točnost in razumnost podatkovnih virov, kot je običajno na trgih in na mestu ocenjevanja vrednosti.

5.4 Ocenjevalci vrednosti neopredmetenih sredstev se morajo pogosto sklicevati na informacije, ki jih prejmejo od naročnika ali predstavnikov naročnika. Vir takih podatkov, na katere se zanaša, mora ocenjevalec vrednosti navesti v ustnih ali pisnih poročilih, podatke pa mora razumno preveriti, kadarkoli je možno. Zahteve za poročila o ocenjevanju vrednosti so obravnavane v Kodeksu vedenja v okviru MSOV (7. poglavje) in v MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

5.5 Čeprav so številna načela, metode in tehnike ocenjevanj vrednosti neopredmetenih sredstev podobne tistim, ki se uporabljajo na drugih področjih ocenjevanja vrednosti, zahtevajo ocenjevanja vrednosti neopredmetenih sredstev posebno izobraževanje, usposabljanje, veščine in izkušnje.

5.6 Opis naloge ocenjevanja vrednosti mora vključevati:

5.6.1 identifikacijo neopredmetenega(-nih) sredstva(-ev) ali lastniške pravice na neopredmetenem(-ih) sredstvu(-ih), katerega(-ih) vrednost je treba oceniti;

5.6.2 veljavni datum ocenjevanja vrednosti;

5.6.3 opredelitev vrednosti;

5.6.4 lastnika pravice; in

5.6.5 namen in uporabo ocenjevanja vrednosti.

5.7 Dejavniki, ki jih mora upoštevati ocenjevalec vrednosti neopredmetenih sredstev, vključujejo:

5.7.1 Pravice, prednosti ali pogoje, ki so povezani z lastniško pravico

5.7.1.1 Lastniške pravice so določene v številnih pravnih listinah. V mnogih državah ali v nekaterih pravosodjih se te listine lahko imenujejo patenti, blagovne znamke, trgovske znamke, strokovno znanje, baze podatkov in avtorske pravice, če navedemo le nekatere.

5.7.1.2 Kdorkoli je lastnik pravice, ga obvezujejo listine, v katerih so zabeležene take pravice do neopredmetenih sredstev. To so lahko pravice in pogoji, vključeni v sporazum ali izmenjavo korespondence, in te pravice je mogoče prenesti na novega lastnika pravice ali pa ne.

5.7.2 Preostalo dobo gospodarne uporabe in/ali dobo pravnega varstva neopredmetenega sredstva

5.7.3 Zmožnost neopredmetenih sredstev za ustvarjanje donosa

5.7.4 Naravo in zgodovino neopredmetenih sredstev – Ker je vrednost odvisna od koristi iz prihodnjega lastništva, je zgodovina dragocena, ker lahko daje napotke glede prihodnjih pričakovanj v zvezi z neopredmetenimi sredstvi.

5.7.5 Gospodarske obete, ki lahko vplivajo na neopredmetena sredstva, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, vključno s političnimi predvidevanji in vladno politiko – Zadeve, kot so devizni tečaj, inflacija in obrestne mere, lahko vplivajo dokaj različno na neopredmetena sredstva, ki delujejo v različnih gospodarskih sektorjih.

5.7.6 Pogoje in obete specifične panoge, ki lahko vplivajo na neopredmetena sredstva, ki so predmet ocenjevanja vrednosti.

5.7.7 Neopredmetena vrednost je lahko vključena tudi v nediferencirana sredstva, pogosto imenovana dobro ime. Upoštevajte, da je vrednost dobrega imena v tej povezavi podobna dobremu imenu v računovodskem pomenu, ker gre v obeh primerih za preostalo vrednost (izvirna vrednost v računovodskem pojmovanju), potem ko so bila upoštevana vsa druga sredstva.

5.7.8 Predhodne transakcije lastniških pravic neopredmetenih sredstev, ki so predmet ocenjevanja vrednosti

5.7.9 Druge tržne podatke, npr. mere donosa alternativnih naložb itd.

5.7.10 Tržne cene za prevzem podobnih do neopredmetenih sredstev ali pravic do neopredmetenih sredstev

5.7.10.1 Pogosto, še posebej pri prevzemnih transakcijah, je težko ali nemogoče dobiti ustrezne informacije. Medtem ko je dejanska cena transakcije lahko znana, pa ni nujno, da ocenjevalec vrednosti ve, kakšna jamstva in garancije je dal prodajalec, kakšni pogoji so bili dobljeni ali prejeti, ali kakšen je vpliv davčnega načrtovanja na transakcijo.

5.7.10.2 Primerljive podatke je treba vedno uporabljati pazljivo in predvidoma je treba izvesti številne prilagoditve.

5.7.11 Prilagoditve izvirnih računovodskih izkazov za oceno gospodarskih sposobnosti in pričakovanj glede neopredmetenih sredstev

5.7.12 Vse druge informacije, za katere ocenjevalec vrednosti domneva, da so pomembne

5.8 Načini ocenjevanja vrednosti neopredmetenih sredstev

5.8.1 Način tržnih primerjav (primerljivih prodaj) pri ocenjevanju vrednosti neopredmetenih sredstev

5.8.1.1 Način tržnih primerjav primerja predmet ocenjevanja vrednosti s podobnim neopredmetenim sredstvom ali lastninskimi pravicami do neopredmetenih sredstev in vrednostnimi papirji, ki so bili prodani na prostem trgu.

5.8.1.2 Dva najobičajnejša vira podatkov, ki sta uporabljena v načinu tržnih primerjav, so trgi, na katerih se trguje z lastninskimi pravicami do podobnih neopredmetenih sredstev, in predhodne transakcije lastništva neopredmetenih sredstev, ki so predmet ocenjevanja vrednosti.

5.8.1.2.1 Obstajati mora razumna podlaga za primerjavo in zanašanje na podobna neopredmetena sredstva v načinu tržnih primerjav. Ta podobna neopredmetena sredstva morajo biti iz iste panoge kot predmet ocenjevanja vrednosti ali iz panoge, ki se odziva na enake ekonomske spremenljivke. Primerjavo je treba izvesti na tehten način in ne sme biti zavajajoča.

5.8.1.3 Z analizo prevzemov neopredmetenih sredstev ocenjevalec vrednosti pogosto izračuna kazalnike ocenjevanja vrednosti, ki so običajno cena, deljena z nekim merilom donosa ali čistih sredstev. Pri izračunavanju in izboru teh kazalnikov je potrebna previdnost.

5.8.1.3.1 Izbrani kazalnik(-i) mora(-jo) dati pomembne informacije o vrednosti neopredmetenih sredstev.

5.8.1.3.2 Podatki o podobnih neopredmetenih sredstvih, ki so uporabljeni za izračun kazalnika, morajo biti točni.

5.8.1.3.3 Izračun kazalnikov mora biti točen.

5.8.1.3.4 Če se iz podatkov izračuna srednja vrednost, morata biti upoštevano obdobje in metoda izračuna srednje vrednosti ustrezna.

5.8.1.3.5 Vse izračune je treba izvesti na enak način za podobna neopredmetena sredstva in za neopredmetena sredstva, ki so predmet ocenjevanja vrednosti.

5.8.1.3.6 Podatki o cenah, uporabljenih v kazalniku(-ih), morajo biti veljavni na datum ocenjevanja vrednosti in značilni za trg ob tistem času.

5.8.1.3.7 Po potrebi je treba izvesti prilagoditve za boljšo primerjavo podobnih neopredmetenih sredstev in neopredmetenih sredstev, ki so predmet ocenjevanja vrednosti.

5.8.1.3.8 Mogoče je treba izvesti prilagoditve za neobičajne, neponovljive in neposlovne postavke.

5.8.1.3.9 Izbrani kazalniki morajo biti primerni glede na razlike pri tveganju in pričakovanjih pri podobnih neopredmetenih sredstvih in neopredmetenih sredstvih, ki so predmet ocenjevanja vrednosti.

5.8.1.3.10 Več indikacij vrednosti je mogoče izračunati, ker je pri neopredmetenih sredstvih, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, mogoče izbrati in uporabiti več mnogokratnikov ocenjevanja vrednosti.

5.8.1.4 Kadar se za pridobitev okvirov ocenjevanja vrednosti uporabijo predhodne transakcije neopredmetenih sredstev, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, je treba morda izvesti prilagoditve za pretečen čas in za spremenjene okoliščine v gospodarstvu, panogi in v neopredmetenih sredstvih.

5.8.2 Način kapitalizacije donosa pri ocenjevanju vrednosti neopredmetenih sredstev

5.8.2.1 Način kapitalizacije donosa ocenjuje vrednost neopredmetenega sredstva ali lastniških pravic do neopredmetenega sredstva z izračunavanjem sedanje vrednosti pričakovanih koristi. Dve najobičajnejši metodi na donosu zasnovanega načina sta (*neposredna kapitalizacija donosa in metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)*).

5.8.2.1.1 Pri (*neposredni*) kapitalizaciji donosa se značilna raven donosa deli z mero kapitalizacije ali množi z mnogokratnikom donosa (faktorjem kapitalizacije), da bi pretvorili donos v vrednost.

5.8.2.1.2 Donos ocenjevalec vrednosti značilno razporedi na razna neopredmetena sredstva. Paziti je treba, da donosi, razporejeni na vsa posamezna sredstva, ne presegajo donosa, ki je na voljo za vsa sredstva.

5.8.2.1.3 Teoretično so donosi lahko sestavljeni iz več vrst donosov in denarnega toka. V praksi pa je merilo donosa običajno dobiček pred obdavčenjem ali dobiček po obdavčenju. Če se uporabljajo metode kapitalizacije, mora biti doba gospodarne uporabe sredstev neomejena ali zelo dolga.

5.8.2.1.4 Pri metodi DCF in/ali metodi dividend se denarni prejemki ocenijo za vsako od prihodnjih obdobj. Ti prejemki se z uporabo diskontne mere in tehnik sedanje vrednosti pretvorijo v vrednost. Uporabili bi lahko več opredelitev *denarnega toka*. Metode diskontiranja se najpogosteje uporabljajo za neopredmetena sredstva z omejenimi dobami gospodarne uporabe. **Časovno obdobje, na katero se nanašajo metode**

diskontiranja, je običajno krajše od dobe gospodarne uporabe ali dobe pravnega varstva (opredelljivo obdobje, v katerem je sredstvo ali pravica zakonsko zaščitena).

5.8.2.1.4.1 Doba gospodarne uporabe se meri kot obdobje, ko lahko pričakujemo, da neopredmetena sredstva lastniku prinašajo ekonomski donos sredstev. Primer je računalniška programska oprema s pričakovano dobo trajanja 36 mesecev, preden je potrebna nadomestitev s posodobljeno različico.

5.8.2.1.4.2 Doba pravnega varstva se meri kot obdobje, ko je neopredmeteno sredstvo možno zakonsko zaščititi. Primer je patent, ki ima opredelljivo dobo trajanja na začetku in ki se počasi približuje ničli.

5.8.2.1.5 Mere kapitalizacije in diskontne mere izhajajo iz trga in so izražene kot mnogokratniki cene (izhajajo iz podatkov o prodajah delnic na borzi ali o transakcijah) ali obrestne mere (izhajajo iz podatkov o alternativnih naložbah).

5.8.2.2 Pričakovani donosi ali koristi se z uporabo izračunov, ki upoštevajo pričakovano rast in časovni okvir koristi, tveganje, povezano s tokom koristi, in časovno vrednost denarja, spremenijo v vrednost.

5.8.3 Nabavnovrednostni način, pogosto imenovan strošek za ponovno pridobitev, je poznan tudi kot *prilagojen na sredstvih zasnovan način*.

5.8.3.1 Nabavnovrednostni način temelji na načelu nadomestitve, in sicer sredstvo ni vredno več, kot bi plačali za nadomestitev vseh njegovih sestavnih delov.

5.8.3.2 Pri izvajanju nabavnovrednostnega načina **je treba oceniti nabavno vrednost vsake postavke pri ustvarjanju sredstev, vključno z dobičkom izdelovalca, z uporabo znanja na dan ocenjevanja vrednosti.**

5.9 Postopki usklajevanja

5.9.1 Sklep o vrednosti mora temeljiti na

5.9.1.1 opredelitvi vrednosti in

5.9.1.2 vseh pomembnih informacijah na datum ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za obseg naloge.

5.9.2 Sklep o vrednosti mora temeljiti tudi na indikacijah vrednosti, ki izvirajo iz uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti.

5.9.2.1 Izbor in zanašanje na ustrezne načine, metode in postopke sta odvisna od presoje ocenjevalca vrednosti.

5.9.2.2 Ocenjevalec vrednosti mora uporabiti presojo, ko določa relativno težo, ki jo prisodi vsaki indikaciji vrednosti, pridobljeni v postopku ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec vrednosti mora poskrbeti za logično utemeljitev in opravičljivost uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti ter teže, ki jo je prisodil posamezni metodi, na osnovi katere pripravi sklep o usklajeni vrednosti.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 5

Ocenjevanje vrednosti premičnin (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Cilj te pojasnjevalne opombe (PO) je izboljšanje doslednosti in kakovosti ocenjevanj vrednosti premičnin za uporabnike storitev ocenjevanja vrednosti premičnin.

1.2 Ocenjevanja vrednosti premičnin so običajno iskana in izvedena na podlagi ocenjevanja *tržne vrednosti* z uporabo določil Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti 1 (MSOV 1). Če se uporabljajo druge podlage ocenjevanja vrednosti, se uporabljajo pri razkritjih in pojasnilih določila MSOV 2.

1.3 Medtem ko imajo drugi pojmi drugačne opredelitve in se uporabnost specifičnih metod lahko razlikuje, so teorija, zasnove in procesi, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti premičnin, v bistvu enaki kot tisti, ki se uporabljajo za druge vrste ocenjevanja vrednosti. Pri uporabi izrazov z različnimi pomeni je pomembno, da so te razlike tudi razkrite. Ta PO določa pomembne opredelitve pojmov, ki se uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti premičnin.

1.4 Ocenjevalci vrednosti in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti morajo biti pozorni na razlikovanje med tržnimi sestavinami in ustreznimi *tržnimi vrednostmi* premičnin. Primer takega razlikovanja je *tržna vrednost* premoženja, prodanega na dražbi, v primerjavi s tržno vrednostjo premoženja, ki ga prodajo ali prevzamejo zasebni trgovci, ko cena, dosežena na pogajanjih, ni javno razkrita. Drugi primer je *tržna vrednost* premičnin, ki so prodane v prodaji na debelo v primerjavi s tržno vrednostjo istih predmetov, prodanih v prodaji na drobno.

2.0 Področje

2.1 Ta PO zagotavlja pomoč pri izvajanju in uporabi ocenjevanj vrednosti premičnin.

2.2 Poleg sestavin, ki so skupne drugim načinom uporabe in pojasnjevalnim opombam v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, pa ta PO vsebuje razširjeno razpravo o procesu ocenjevanja vrednosti premičnin. Vključena je, da razvršča, kar je običajno vključeno v ocenjevanja vrednosti premičnin, in daje podlago za primerjavo z drugimi vrstami ocenjevanja vrednosti.

2.3 Naprave in oprema (angleško Plant & Equipment [P&E]) je skupina premičnin, vendar je ocenjevanje vrednosti P&E obravnavano v PO 3.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Dražbena cena (auction price)* – Cena, ki je na javni dražbi dokončno sprejeta ponudba; lahko vključuje kakršnekoli honorarje ali provizije ali pa tudi ne. Glej tudi Čista dražbena cena, Prodaja pod roko.

3.2 *Zbirke (collectibles)* – Širok opisni pojem za predmete, ki se zbirajo zaradi zanimanja, ki ga vzbujajo z redkostjo, neobičajnostjo ali edinstvenostjo. V nekaterih državah se pojem med drugim lahko nanaša na umetnine, starine, dragulje in nakit, glasbene instrumente, numizmatične in filatelistične zbirke, redke knjige in arhivsko gradivo. Drugje pa se pojem običajno uporablja za te predmete in še za široko paleto drugih predmetov, ki niso vključeni v nobeno drugo skupino.

3.3 *Nabavnovrednostni način (cost approach)* – Primerjalni način ocenjevanja vrednosti premoženja ali drugega sredstva, ki za nadomestek nakupa določenega premoženja upošteva možnost oblikovanja drugega premoženja, ki je enako originalnemu, ali takega, ki bi lahko imelo enako korist brez dodatnih stroškov zaradi zamude. Ocena ocenjevalca vrednosti temelji na reprodukcijski ali nadomestitveni nabavni vrednosti premoženja ali sredstva, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, zmanjšani za celotni (akumulirani) amortizacijski odpis.

3.4 *Nabavnovrednostni način za ocenjevanje upodabljajoče umetnosti (cost approach for valuing fine art)* – Primerjalni način ocenjevanja vrednosti upodabljajoče umetnosti, ki za nadomestek nakupa dela upodabljajoče umetnosti upošteva možnost stvaritve drugega dela upodabljajoče umetnosti, ki nadomesti original. Ocena ocenjevalca vrednosti temelji na reprodukcijski ali nadomestitveni nabavni vrednosti dela upodabljajoče umetnosti, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in naravo nadomestitve, in sicer ali gre za *novo za staro, za odškodninsko osnovo, repliko ali faksimile*.

Novo za staro (new for old) se nanaša na nabavno vrednost nakupa istega predmeta, če tega ni na voljo, pa predmeta, ki je po naravi in stanju na maloprodajnem trgu podoben novemu delu upodabljajoče umetnosti.

Odškodninska osnova (indemnity basis) se nanaša na stroške nadomestitve predmeta s podobnim predmetom v podobnem stanju na antikvaričnem maloprodajnem trgu umetnin in starin.

Replika (replica) je kopija originalnega predmeta, čim bolj podobna originalu glede na naravo, kakovost in starost materialov, vendar narejena s pomočjo modernih metod ustvarjanja.

Faksimile (facsimile) je natančna kopija originalnega predmeta, narejena iz materialov zelo podobne narave, kakovosti in starosti z uporabo metod iz izvirnega obdobja.

3.5 *Pritikline in inštalacije (fixtures and fittings)* so celotne izboljšave, neločljivo povezane s premoženjem, ki se ocenjujejo skupaj. Glej Najemnikova oprema.

3.6 *Notranja oprema (furniture, fixtures and equipment [FF&E])* – Pojem, ki se uporablja v Severni Ameriki za sklicevanje na opredmetene premičnine in najemnikovo opremo ter najemnikove izboljšave. Glej tudi Premičnine.

3.7 *Osebni predmeti in premičnine (goods and chattels personal)* – V nekaterih državah se pojem uporablja za določljive, prenosne in opredmetene predmete, ki v javnosti veljajo za premičnine. Glej tudi Premičnine.

3.8 *Čista dražbena cena (hammer price)* – Sprejeta in objavljena ponudba, ki izključuje vse honorarje in provizije in zato ni nujno, da je nabavna cena. Glej tudi Dražbena cena, Prodaja pod roko.

3.9 *Način kapitalizacije donosa (income capitalisation approach)* – Primerjalni način ocenjevanja vrednosti, ki upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezane s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje, in presoja vrednost s pomočjo postopka kapitalizacije.

3.10 *Notranja vrednost (intrinsic value)* – V nekaterih državah znesek, upoštevan na osnovi ocene razpoložljivih dejstev, ki naj bi bili "resnična" ali "realna" vrednost predmeta. Dolgoročna zasnova *netržne vrednosti*, ki izgledi kratkoročna cenovna nihanja.

3.11 *Najemnikove izboljšave (leasehold improvements or tenant's improvements)* – Trajne izboljšave ali dodatki k zemljišču ali zgradbam, ki jih je dal najemnik vgraditi in jih je tudi plačal, da bi izpolnile njegove potrebe; značilno je, da jih najemnik ob izteku najema lahko odstrani; odstranitev ne povzroči nobene materialne škode na nepremičninah. Glej tudi Premičnine, Najemnikova oprema.

3.12 *Tržna vrednost (market value)* – Glej MSOV 1, 3.1. odstavek.

3.13 *Premičnine (personal property)* – Pravna zasnova, ki se sklicuje na pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom postavk, ki niso nepremičnine. V nekaterih državah se premičninske postavke zakonsko označujejo kot osebno premoženje (personalty) v nasprotju z nepremičninami (realty), ki se lahko nanašajo na nepremičninske pravice (real property) ali na nepremičnine (real estate). Postavke premičnin so lahko opredmetene, kot so premičnine (chattel), ali neopredmetene, kot na primer dolg ali patent. Značilno je, da postavke opredmetenih premičnin niso stalno pritrjene na nepremičnine in njihova splošna lastnost je njihova premakljivost. Glej tudi Zbirke, Pritikline in inštalacije, Notranja oprema (FF&E), Osebni predmeti in premičnine, Najemnikove izboljšave, Naprave in oprema, Najemnikova oprema.

3.14 *Osebnostno premoženje (personalty)* – Pravni pojem, ki se v nekaterih državah uporablja za označevanje postavk premičnin v nasprotju z nepremičninami (realty), ki se lahko nanašajo na nepremičninske pravice (real property) ali na nepremičnine (real estate). Osebnostno premoženje vključuje opredmetene in neopredmetene postavke, ki niso nepremičnine. Glej tudi Premičnine.

3.15 *Naprave in oprema (plant and equipment)* – Opredmetena sredstva, ki niso nepremičnine, ki

- c) jih ima podjetje, da jih uporablja pri proizvodnji ali dobavljanju proizvodov ali opravljanju storitev, daje v najem drugim ali uporablja za pisarniške namene za proizvodnjo; ter
- d) jih bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju.

Vrste naprav in opreme so:

<i>Naprave (plant)</i>	Sredstva, ki so v zapleteni povezanosti z drugimi in ki lahko vključujejo specializirane zgradbe, stroje in drugo opremo.
<i>Stroji (machinery)</i>	Posamezni stroji ali skupine strojev. Stroj je naprava, ki se uporablja v posebnem procesu v okviru delovanja podjetja.
<i>Oprema (equipment)</i>	Druga sredstva, ki se uporabljajo kot pomoč pri delovanju podjetja.

3.16 *Prodaja pod roko (private treaty sale)* – Prodaja, za katero se osebe pogajajo in opravijo transakcijo, ki ni javna dražba ali druga metoda. Prodajna cena, ki je plačana pri prodaji pod roko, običajno ni znana, poznana je le strankam, vključenim v transakcijo. Glej tudi Dražbena cena, Čista dražbena cena.

3.17 *Strokovni ocenjevalec vrednosti premoženja (professional property valuer)* – Oseba, ki ima ustrezno izobrazbo, sposobnost in izkušnje pri ocenjevanju vrednosti premoženja za različne namene, vključno s transakcijami, povezanimi s prenosom lastništva premoženja, premoženja, danega kot poroštvo za zavarovanje posojil in hipotek, premoženja, ki je predmet sodnega postopka ali nerešenih davčnih poravnjav, in premoženja, ki se pri računovodskem poročanju obravnava kot dolgoročna sredstva.

3.18 *Način primerljivih prodaj (sales comparison approach)* – Splošen način ocenjevanja vrednosti premičnin ali lastniške pravice do premičnin z uporabo ene metode ali več, ki primerjajo predmet ocenjevanja vrednosti s podobnimi vrstami premoženja ali z lastniškimi pravicami do podobnih vrst premoženja. Ta način ocenjevanja vrednosti premičnin je odvisen od ocenjevalčevega poznavanja trga in njegovih izkušenj in prav tako od zabeleženih podatkov o primerljivih postavkah.

3.19 *Najemnikova oprema (trade fixtures or tenant's fixtures)* – Oprema, ki ni nepremičnina, ki jo najemnik doda k premoženju in jo uporablja za opravljanje trgovanja ali poslovanja. Glej tudi Najemnikove izboljšave, Premičnine.

3.20 *Način ocenjevanja vrednosti (valuation approach)* – Na splošno potek ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več. Glede na naravo in namen premoženja se lahko uporabljajo trije načini ocenjevanja vrednosti. To so *način primerljivih prodaj*, *način kapitalizacije donosa* in *nabavnovrednostni način*. Njihova uporaba omogoča ocenjevalcu vrednosti, da določi *tržno vrednost* ali vrednost, ki ni *tržna vrednost*.

3.21 *Metoda ocenjevanja vrednosti (valuation method)* – Poseben potek ocenjevanja vrednosti v okviru načina ocenjevanja vrednosti.

3.22 *Postopek ocenjevanja vrednosti (valuation procedure)* – Dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 V nekaterih primerih daje ocenjevanje vrednosti premičnin, ki je opravljeno v povezavi z ocenjevanjem vrednosti nepremičninskih pravic in/ali podjetja, podlago za določanje obsega amortiziranosti ali zastarelosti nekaterih

dolgoročnih sredstev. Pri tej uporabi je lahko ocenjevanje vrednosti premičnin *samo po sebi* glavni razlog za ocenjevanje vrednosti ali pa tudi ne, vendar pa je za ustrezno razporeditev in izražanje *tržne vrednosti* sredstev, ki morajo biti vključena v računovodske izkaze, potrebna kombinacija storitev ocenjevalca vrednosti premičnin, ocenjevalca vrednosti podjetij in/ali ocenjevalca vrednosti nepremičninskih pravic.

5.0 Napotki

5.1 Ocenjevanja vrednosti premičnin so potrebna za številne morebitne načine uporabe, vključno z računovodskim poročanjem, prevzemi in prodajo, zavarovanjem in obdavčenjem.

5.1.1 Če namen ocenjevanja vrednosti zahteva **oceno tržne vrednosti**, mora ocenjevalec vrednosti uporabiti opredelitve pojmov, procese in metodologije, skladne z njihovimi določili v MSOV 1.

5.1.2 Če prevzeta naloga zahteva podlago vrednosti, **ki ni tržna vrednost**, npr. zavarovalno vrednost ali vrednost ostanka, mora ocenjevalec vrednosti jasno identificirati vrsto uporabljene vrednosti, opredeliti tako vrednost in narediti potrebne korake za razlikovanje med takšno oceno vrednosti in oceno *tržne vrednosti*, kot je skladno z MSOV 2.

5.2 Ocenjevalec vrednosti mora po korakih zagotoviti, da so viri podatkov, na katere se zanaša, zanesljivi in primerni za ocenjevanje vrednosti. Pogosto pa bo zunaj obsega storitev ocenjevalca vrednosti, da bi izvedel popolno preverjanje sekundarnih in terciarnih virov podatkov. Skladno s tem bo ocenjevalec vrednosti izvedel razumne korake, s katerimi bo preveril točnost in razumnost podatkovnih virov, kot je običajno na trgih in na mestu ocenjevanja vrednosti.

5.3 Ni neobičajno, da ocenjevanje vrednosti premičnin zahteva, da ocenjevalec vrednosti premičnin potrebuje storitve drugih strokovnih ocenjevalcev vrednosti premoženja in/ali drugih strokovnjakov in se nanje zanesi. Zato **morajo biti vzpostavljeni parametri odgovornosti, povezani z razvrščanjem premoženjskih predmetov med ocenjevalci vrednosti različnih strok, ki zagotavljajo, da ni bilo nič izpuščenega ali dvakrat upoštevanega.** Običajen primer je zanašanje na ocenjevalca vrednosti nepremičninskih pravic pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih sestavin premoženja. **Če se ocenjevalec vrednosti premičnin zanaša na storitve drugih strokovnjakov, mora:**

5.3.1 izvesti korake preverjanja, ki so razumno potrebni, da zagotovi, da so take storitve kompetentno opravljene in da so sklepi, na katere se nanaša, razumni in verodostojni; ali

5.3.2 razkriti dejstvo, da taki postopki preverjanja niso bili opravljeni.

5.4 Ocenjevalci vrednosti premičnin se morajo pogosto zanašati na informacije, ki jih prejmejo od naročnika ali predstavnikov naročnika. Vir vseh takih podatkov, na katere se zanaša, mora ocenjevalec vrednosti navesti v ustnih ali pisnih poročilih, podatke pa mora razumno preverjati, kadarkoli je mogoče.

5.5 Čeprav so številna načela, metode in tehnike ocenjevanj vrednosti premičnin podobna tistim, ki se uporabljajo na drugih področjih ocenjevanja vrednosti, **zahtevajo ocenjevanja vrednosti premičnin posebno izobraževanje, usposabljanje, veščine in izkušnje.**

5.6 Zahteve za poročila o ocenjevanju vrednosti so obravnavane v Kodeksu vedenja v okviru Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti in MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti. Pri ocenjevanju vrednosti premičnin mora poročilo o ocenjevanju vrednosti vsebovati:

5.6.1 identifikacijo premoženja in lastnika ali lastniške pravice, katere vrednost je treba oceniti (lokacijo predmeta premičnine in naslov lastnika);

5.6.2 veljavni datum ocenjevanja vrednosti;

5.6.3 podlago ali opredelitev vrednosti;

5.6.4 identifikacijo lastnika pravice ali stranke, ki daje navodila (opomba: v nekaterih državah identiteta lastnika pravice lahko ostane prikrita zaradi zaupnosti);

5.6.5 namen in uporabo ocenjevanja vrednosti;

5.6.6 pogoje ocenjevanja vrednosti;

5.6.7 zastavne pravice in bremena na premoženju; in

5.6.8 izjavo o skladnosti (podpisano in datirano).

5.7 Dejavniki, ki jih mora upoštevati ocenjevalec vrednosti premičnin (vendar pa o njih ni treba nujno poročati), vključujejo:

5.7.1 Pravice, prednosti ali pogoje, ki so povezani z lastništvom premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.7.1.1 Lastniške pravice so določene v različnih pravnih listinah.

5.7.1.2 Pravice in pogoji, ki jih vsebuje lastnikov sporazum ali izmenjava korespondence; te pravice je mogoče prenesti na novega lastnika premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, ali pa ne.

5.7.1.3 Listine lahko vsebujejo omejitve pri prenosu premoženja in določila, ki vplivajo na podlago ocenjevanja vrednosti, ki jo je treba sprejeti pri prenosu premoženja.

5.7.2 Naravo premoženja in zgodovino njegovega lastništva (poreklo).

5.7.2.1 Predhodne prodaje ali prenose premoženja

5.7.3 Gospodarske obete, ki lahko vplivajo na premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, vključno s političnimi predvidevanji in vladno politiko.

5.7.4 Pogoje in obete trga, specifičnega za trgovanje s premičninami, ki lahko vplivajo na premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.7.5 Ali ima premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, neopredmeteno vrednost ali ne.

5.7.5.1 Če je neopredmetena vrednost neločljivo povezana s premičnino, mora ocenjevalec vrednosti zagotoviti, da se neopredmetena vrednost v celoti izraža, ne glede na to, ali je bila vrednost identificiranega neopredmetenega sredstva ocenjena posebej ali ne.

5.7.5.1.1 Neopredmeteno vrednost je treba, če je to utemeljeno, razlikovati od vrednosti opredmetenega premoženja.

5.7.5.2 Pomembno je, da se ocenjevalec vrednosti zaveda zakonskih omejitev in pogojev, ki veljajo v državi, v kateri je premoženje.

5.7.5.3 Pogosto, še posebej pri uporabi prevzemnih transakcij, je težko dobiti ustrezne informacije. Medtem ko je dejanska cena transakcije lahko znana, pa ocenjevalec vrednosti morda ne pozna jamstev in garancij, ki jih je dal prodajalec, če so bila prodajalcu pred prevzemom odvzeta gotovina ali druga sredstva, kako bi moral vrednost razporediti med prevzeta sredstva ali kakšen je vpliv davčnega načrtovanja na transakcijo.

5.7.5.4 Zaradi razlogov, pojasnenih v 5.7.5.3. odstavku, je treba primerljive podatke vedno uporabljati previdno in predvidoma je treba izvesti prilagoditve. Pri uporabi objavljenih dražbenih

rezultatov je treba upoštevati, da ti rezultati lahko predstavljajo transakcije majhnega tržnega sektorja. Predvidoma je treba izvesti prilagoditve zaradi razlik, ki so posledica različnih tržnih ravni.

5.7.6 Vse druge informacije, za katere ocenjevalec vrednosti domneva, da so pomembne.

5.8 Ocenjevanja vrednosti premičnin, opravljena s pomočjo načina primerljivih prodaj

5.8.1 *Način primerljivih prodaj* primerja premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti s podobnim premoženjem in/ali lastniškimi pravicami do premoženja, ki je bilo prodano na prostih trgih.

5.8.2 Dva najobičajnejša podatkovna vira, ki se uporabljata pri *načinu primerljivih prodaj*, sta objavljeni dražbeni rezultati in transakcije, o katerih poročajo podjetja, ki so redno vključena v trgovanje s podobnim premoženjem.

5.8.3 Za primerjavo in zanašanje na podobne vrste premoženja mora pri *načinu primerljivih prodaj* obstajati razumna podlaga. S temi podobnimi vrstami premoženja bi morali redno trgovati na istem trgu kot s predmetom ocenjevanja vrednosti ali na trgu, ki se odziva na enake ekonomske spremenljivke. Primerjavo je treba narediti na smiseln način in ne sme biti zavajajoča. Dejavniki, ki jih je treba upoštevati, če obstaja ustreznost podlaga za primerjavo, vključujejo:

5.8.3.1 Podobnost s premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, glede kvalitativnih in kvantitativnih opisnih značilnosti.

5.8.3.2 Količino in preverljivost podatkov pri podobnem premoženju.

5.8.3.3 Ali cena podobnega premoženja predstavlja transakcijo med nepovezanima in neodvisnima strankama.

5.8.3.4 Za izvedbo neodvisnega in zanesljivega ocenjevanja vrednosti je potrebna temeljita, nepristranska raziskava podobnih vrst premoženja. Raziskava mora vključevati preprosta, nepristranska sodila za izbor podobnih vrst premoženja.

5.8.3.5 Treba je izvesti primerjalno analizo kvalitativnih in kvantitativnih podobnosti in razlik med podobnimi vrstami premoženja in premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.8.3.6 Po potrebi je treba izvesti prilagoditve, da bi bila vrednost podobnih vrst premoženja bolj primerljiva s premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti. Morda bi bilo treba prilagoditve narediti za neobičajne, neponavljajoče se in edinstvene postavke.

5.8.3.7 Po potrebi je treba izvesti ustrezne prilagoditve za razlike v lastništvu premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in v lastništvu podobnih vrst premoženja glede na naravo in vpliv takega porekla ali tržljivost/prodajljivost ali pomanjkanje le-tega.

5.8.4 Če se za zagotavljanje usmeritev ocenjevanja vrednosti uporabljajo predhodne transakcije, je treba morda izvesti prilagoditve za pretečen čas, za spremembe v premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in za spremenjene okoliščine v gospodarstvu, panogi, teoretičnih presojah in v podjetju, v katerem trgujejo s takimi vrstami premoženja.

5.8.5 Anekdotska pravila ocenjevanja vrednosti (anecdotal valuation rules) ali pravila ustaljenih norm (rules of thumb) utegnejo biti koristna pri ocenjevanju vrednosti premoženja ali lastniške pravice do postavke v okviru premičnin. Vendar pa indikacijam vrednosti, ki izhajajo iz uporabe takih pravil, ne smemo pripisovati velikega pomena, razen če je mogoče dokazati, da se kupci in prodajalci pomembno zanašajo nanje.

5.9 Ocenjevanja vrednosti premičnin, opravljena s pomočjo načina kapitalizacije donosa

5.9.1 Način kapitalizacije donosa pri ocenjevanju upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, ki so povezani s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje s procesom kapitalizacije.

5.9.2 Uporaba *načina kapitalizacije donosa* je primerna za ocenjevanje vrednosti notranje opreme (FF&E), ki je ključna za delovanje vrst premoženja, kot so hoteli, opremljena stanovanja in objekti za oskrbo.

5.9.2.1 FF&E so lahko izpostavljeni robustni uporabi in zato zahtevajo redno nadomestitev, da bi lahko zagotavljali atraktivnost in koristnost objektov.

5.9.2.2 Dobe koristnosti postavk FF&E se ocenijo na osnovi njihove kakovosti, trpežnosti in stopnje uporabe. Nato se lahko izračuna tehtano povprečje za dobe koristnosti FF&E.

5.9.2.3 Ocena prihodnje nadomestitvene nabavne vrednosti postavke FF&E se deli s tem zneskom, da dobimo letni nadomestitveni odbitni/obnovitveni sklad. Nadomestitveni odbitni/obnovitveni sklad je vključen v odhodke/izdatke iz poslovanja podjetja.

5.10 Ocenjevanja vrednosti premičnin, opravljena s pomočjo *nabavnovrednostnega načina*

5.10.1 *Nabavnovrednostni način* kot nadomestilo za nakup določenega postavke premičnin upošteva možnost ustvarjanja nove postavke, ki je enaka originalu, ali take, ki bi zagotavljala enako koristnost brez dodatnih stroškov zaradi poteka časa.

5.10.2 Ocena ocenjevalca vrednosti temelji na reprodukcijski ali na nadomestitveni nabavni vrednosti premoženja ali sredstva, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.10.2.1 Nadomestitvena nabavna vrednost se nanaša na znesek, za katerega bi lahko pričakovali, da bi ga plačali za predmet podobne starosti, velikosti, barve in stanja. Na splošno pa skuša določiti nabavno vrednost alternativnega primera ali *replike* ali kopije originalnega predmeta, kolikor mogoče blizu originala glede narave, kakovosti in starosti materialov, vendar pa je tak predmet ustvarjen s pomočjo modernih proizvodjalnih metod.

5.10.2.1.1 Pri sredstvih, kot so dragocene starine ali slike, je nadomestitev ne glede na nabavno vrednost morda nepraktična.

5.10.2.1.2 Reprodukcijski stroški se nanašajo na to, kar bi lahko pričakovali, da bi plačali za *faksimile* ali natančno kopijo originalne postavke, ki je narejena z materiali izjemno podobne narave, kakovosti in starosti in z uporabo proizvodjalnih metod izvirnega obdobja.

5.10.2.1.3 Čez čas se utegne vrednost nekaterih premičnih predmetov, za katere ni značilna fizična amortizacija, povečati, ker trenutna nabavna vrednost za nadomestitev ali reprodukcijo takih predmetov značilno prehitveva povišanja njihovih trenutnih cen.

5.10.3 Uporaba *nabavnovrednostnega načina* je posebej primerna za ocenjevanja vrednosti premičnin, kot so izdelki ali predmeti, za katere obstaja več kopij, npr. odtisi, porcelanski kipci ali serijski izdelki.

5.11 Procesi usklajevanja

5.11.1 Sklep o vrednosti mora temeljiti na

5.11.1.1 opredelitvi vrednosti;

5.11.1.2 namenu in nameravani uporabi ocenjene vrednosti; in

5.11.1.3 vseh pomembnih informacijah na datum ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za področje naloge.

5.11.2 Sklep o vrednosti mora temeljiti tudi na ocenah vrednosti, pridobljenih z uporabljenimi metodami ocenjevanja vrednosti.

5.11.2.1 Izbor in zanašanje na ustrezne načine, metode in postopke sta odvisna od presoje ocenjevalca vrednosti.

5.11.2.2 Ocenjevalec vrednosti mora uporabiti presojo, ko določa relativno težo, ki jo bo dal vsaki od ocen vrednosti v postopku ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec vrednosti mora poskrbeti za logično utemeljitev in upravičenost uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti in relativne teže, ki jo je prisodil metodam, na katere se je zanesel pri določanju usklajene vrednosti, kadar se to od njega zahteva.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 6

Ocenjevanje vrednosti podjetij (popravljeno 2007)

1.0 Uvod

1.1 Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) je sprejel to pojasnjevalno opombo (PO), da bi izboljšal konsistentnost in kakovost ocenjevanja vrednosti podjetij v mednarodni skupnosti za uporabnike računovodskih izkazov in uporabnike ocenjevanj vrednosti podjetij.

1.2 Ocenjevanja vrednosti podjetij so na splošno zahtevana in opravljena na podlagi *tržne vrednosti* z uporabo določil Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti 1 (MSOV 1). Če so uporabljene druge podlage ocenjevanja vrednosti z ustreznim pojasnilom in razkritjem, se uporabljajo določila MSOV 2.

1.3 Na splošno so zasnova, procesi in metode, ki so uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti podjetij, enaki kot pri drugih vrstah ocenjevanj vrednosti. Nekateri izrazi imajo lahko različen pomen ali uporabo. Če so uporabljene takšne razlike, so pomembna njihova razkritja. Ta PO pojasnjuje pomembne opredelitve pojmov, ki se uporabljajo pri ocenjevanjih vrednosti podjetij.

1.4 Ocenjevalci vrednosti in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti morajo pazljivo razlikovati med vrednostjo podjetja ali premoženja s posebnim trgovalnim namenom, ocenjevanjem vrednosti sredstev, ki jih ima takšno podjetje, in različnimi možnimi načini uporabe pri obravnavanju delujočega podjetja, s katerimi se srečujejo pri ocenjevanju vrednosti deležev v nepremičninskih pravicah. Primer slednjega so ocenjene vrednosti premoženja s trgovalno zmožnostjo (glej Vrste premoženja, 4.3.2. odstavek).

2.0 Področje

2.1 Ta PO ima namen pomagati pri izvajanju ali uporabljanju ocenjevanj vrednosti podjetij.

2.2 Poleg sestavin, ki so splošne za druge PO Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, zajema ta PO obsežnejšo razpravo o procesu ocenjevanja vrednosti podjetij. Vključena je, da bi lahko razvrstili vse, kar je na splošno povezano z ocenjevanjem vrednosti podjetij in bi bila podlaga za primerjanje z drugimi vrstami ocenjevanja vrednosti, vendar pa razprave ne smemo obravnavati kot obvezne ali omejujoče zunaj okvira teh PO ali drugače v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti.

2.3 Ker se druga temeljna načela ocenjevanja vrednosti, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti in pojasnjevalne opombe uporabljajo tudi pri ocenjevanju vrednosti podjetij, je razumljivo, da ta PO vključuje vse druge uporabljive dele MSOV.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Prilagojena knjigovodska vrednost (adjusted book value)* – Knjigovodska vrednost, ki je posledek tega, da so zneski enega sredstva ali obveznosti ali več dodani, izločeni ali spremenjeni glede na sporočeno knjigovodsko vrednost.

3.2 *Na sredstvih zasnovan način (asset-based approach)* – Način ocenjevanja vrednosti podjetja in/ali deleža v lastniškem kapitalu z uporabo metod, zasnovanih na *tržni vrednosti* posameznih sredstev podjetja, zmanjšanih za obveznosti.

3.3 *Knjigovodska vrednost (book value)*

3.3.1 V zvezi s sredstvi – kapitalizirana nabavna vrednost sredstva, zmanjšana za akumulirano amortizacijo, kot izhaja iz poslovnih knjig podjetja.

3.3.2 V zvezi s podjetjem – razlika med celotnimi sredstvi (zmanjšanimi za amortizacijo) in celotnimi obveznostmi podjetja, kot izhaja iz bilance stanja.

3.4 *Podjetje (business entity)* – Trgovinsko, proizvodjalno, storitveno ali naložbeno podjetje, ki se ukvarja z gospodarsko dejavnostjo.

3.5 *Ocenjevanje vrednosti podjetja (business valuation)* – Aktivnost ali proces oblikovanja mnenja ali ocene vrednosti podjetja ali deleža v njem.

3.6 *Ocenjevalec vrednosti podjetja (business valuer)* – Oseba, ki je po svoji izobrazbi, usposobljenosti in izkušnjah usposobljena za izvajanje ocenjevanja vrednosti podjetja, lastniškega deleža v podjetju, vrednostnice in/ali neopredmetenih sredstev.

3.7 *Kapitalizacija (capitalisation)*

3.7.1 Pretvorba čistega donosa ali vrste čistih prejemkov, dejanskih ali ocenjenih v določenem obdobju, v ustrezno vrednost kapitala na določen dan.

3.7.2 Pri ocenjevanju vrednosti podjetja se pojem nanaša na sestavo celotnega kapitala podjetja.

3.7.3 Pri ocenjevanju vrednosti podjetja se pojem nanaša tudi na pripoznavanje izdatka kot dolgoročnega sredstva in ne kot občasnega odhodka.

3.8 *Faktor kapitalizacije (capitalisation factor)* – Katerikoli mnogokratnik, ki je uporabljen pri pretvorbi donosa v vrednost.

3.9 *Mera kapitalizacije (capitalisation rate)* – Katerikoli delitelj (navadno izražen kot odstotek), ki je uporabljen za pretvorbo donosa v vrednost.

3.10 *Sestava celotnega kapitala (capital structure)* – Sestava lastniškega in dolgovanega kapitala.

3.11 *Denarni tok (cash flow)*

3.11.1 *Bruto denarni tok (gross cash flow)* – Čisti dobiček po obdavčitvi, povečan za nedenarne postavke, kot je amortizacija.

3.11.2 *Čisti denarni tok (net cash flow)* – Znesek denarja, ki ostane v obdobju poslovanja, ko so zadovoljene vse denarne potrebe podjetja. Čisti denarni tok je značilno opredeljen kot denar, razpoložljiv za lastniški ali celotni kapital.

3.11.3 *Čisti denarni tok lastniškega kapitala (equity net cash flow)* – Čisti dobiček po obdavčitvi, povečan za amortizacijo in druge nedenarne odhodke, zmanjšan za poraste obratnega kapitala, naložbe v dolgoročna sredstva, odplačila glavnice dolgoročnega dolga in povečan za prejeto glavnico dolgoročnega dolga.

3.11.4 *Čisti denarni tok celotnega kapitala (invested capital net cash flow)* – Čisti denarni tok lastniškega kapitala, povečan za plačane obresti, zmanjšane z davčno prilagoditvijo, in zmanjšan za čista povečanja glavnice dolga.

3.12 *Obvladovanje (control)* – Moč usmerjati poslovodstvo in politiko v podjetju.

3.13 *Pribitek za obvladovanje (control premium)* – Dodatna vrednost v obvladovanem deležu, ki izraža njegovo moč obvladovanja, kot nasprotje manjšinskemu deležu.

3.14 *Odbitek za pomanjkanje obvladovanja (discount for lack of control)* – Znesek ali odstotek, ki je odštet od sorazmernega dela vrednosti 100-odstotnega deleža v lastniškem kapitalu v podjetju in izraža odsotnost nekaj moči ali celotne moči obvladovanja.

3.15 *Diskontna mera (discount rate)* – Mera donosa, uporabljena za pretvorbo denarnega zneska, danega ali prejetega v prihodnosti, v sedanjo vrednost.

3.16 *Doba gospodarne uporabe (economic life)* – Obdobje, v katerem je mogoče premoženje dobičkonosno uporabljati.

3.17 *Datum ocenjevanja vrednosti (effective date in/ali valuation date in/ali as of date)* – Datum, na katerega se nanaša mnenje ocenjevalca vrednosti.

3.18 *Podjetje (enterprise)* – Glej 3.5. poglavje.

3.19 *Delujoče podjetje (going concern)*

3.19.1 Podjetje, ki posluje.

3.19.2 Premisa ocenjevanja vrednosti, pod katero ocenjevalci vrednosti in računovodje obravnavajo podjetje kot ustanovljeno organizacijo, ki bo nadaljevala svoje poslovanje v neskončnost. Premisa delujočega podjetja je alternativa premise likvidacije.

Sprejetje premise delujočega podjetja dovoljuje, da je podjetje ocenjeno nad likvidacijsko vrednostjo in je pomembno za določanje *tržne vrednosti* podjetja.

3.19.3 Podjetje se običajno obravnava kot delujoče podjetje, in sicer tako, da nadaljuje poslovanje v predvidljivi prihodnosti. Predvideva se, da podjetje nima namena in potrebe po likvidaciji ali znatnem zmanjšanju svojega poslovanja (MRS 1, 23. in 24. člen).

3.20 *Dobro ime (goodwill)*

3.20.1 Prihodnje gospodarske koristi, ki izhajajo iz sredstev, ki jih ni mogoče posamično identificirati in ločeno pripoznati (MSRP 3, priloga A).

3.20.2 *Neprenosljivo dobro ime (personal goodwill)* – Vrednost dobička, ki presega tržna pričakovanja in ga ustvarimo s prodajo premoženja s posebnim trgovalnim namenom skupaj s finančnimi dejavniki, ki se posebej nanašajo na trenutnega upravljavca podjetja, kot so davki, politika amortiziranja, stroški posojil in vložen kapital v podjetje.

3.20.3 *Prenosljivo dobro ime (transferable goodwill)* – Neopredmeteno sredstvo, ki je rezultat specifičnega imena ali slovesa premoženja, stalnih strank, lokacije, proizvodov in podobnih dejavnikov, ki ustvarjajo gospodarske koristi. Povezano je s premoženjem s posebnim trgovalnim namenom in se s prodajo prenese na novega lastnika.

3.21 *Holdinška družba (holding company)* – Podjetje, ki prejema donose na svoja sredstva.

3.22 *Način kapitalizacije donosa (income capitalisation approach)* – Splošni način ocenjevanja vrednosti podjetja, lastniškega deleža v podjetju ali vrednostnice, kjer uporabimo eno metodo ali več, pri katerih je vrednost ocenjena s pretvorbo pričakovanih koristi v vrednost kapitala.

3.23 *Celotni kapital (invested capital)* – Vsota dolga in lastniškega kapitala v podjetju, zasnovana dolgoročno.

3.24 *Večinsko obvladovanje (majority control)* – Stopnja obvladovanja, ki jo omogoča večinski položaj.

3.25 *Večinski delež (majority interest)* – Stanje lastništva, ki je večje od 50-odstotnega glasovalnega deleža v podjetju.

3.26 *Način tržnih primerjav (market approach)* – Splošni način ocenjevanja vrednosti podjetja, lastniškega deleža v podjetju ali vrednostnice, pri katerem se uporablja ena metoda ali več, ki primerja predmet ocenjevanja vrednosti s podobnimi podjetji, lastniškimi deleži v podjetjih ali vrednostnicami, ki so bili prodani.

3.27 *Tržna vrednost* – Glej MSOV 1, 3.1. odstavek.

3.28 *Manjšinski delež (minority interest)* – Položaj lastništva z manj kot 50 % glasovalnih deležev v podjetju.

3.29 *Odbitek za tržljivost (marketability discount)* – Znesek ali odstotek, ki se odšteje od deleža v lastniškem kapitalu in izraža pomanjkanje tržljivosti.

3.30 *Odbitek za manjšinski delež (minority discount)* – Odbitek zaradi pomanjkanja obvladljivosti, ki izhaja iz manjšinskega deleža.

3.31 *Čista sredstva (net assets)* – Celota sredstev, zmanjšana za celoto obveznosti.

3.32 *Čisti dobiček (net income)* – Prihodki, zmanjšani za odhodke in davke.

3.33 *Proizvodno/storitveno podjetje (operating company)* – Podjetje, ki izvaja gospodarsko dejavnost s proizvodanjem, prodajanjem ali trgovanjem proizvodov ali storitev.

3.34 *Mera donosa (rate of return)* – Znesek donosa (izgube) in/ali sprememba vrednosti, ki sta dosežena ali predvidena v zvezi z naložbo, izražena kot odstotek od te naložbe.

3.35 *Nadomestitvena nabavna vrednost (replacement cost new)* – Nabavna vrednost podobnega novega predmeta, ki ima najbližjo enakovredno koristnost kot predmet, katerega vrednost se ocenjuje.

3.36 *Datum poročila (report date)* – Datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je isti ali se razlikuje od datuma ocenjevanja vrednosti.

3.37 *Reprodukcijska nabavna vrednost (reproduction cost new)* – Trenutna nabavna vrednost identičnega novega sredstva.

3.38 *Način ocenjevanja vrednosti (valuation approach)* – Na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več (glej opredelitve pojmov *način tržnih primerjav*, *način kapitalizacije donosa in na sredstvih zasnovan način*).

3.39 *Metoda ocenjevanja vrednosti (valuation method)* – Poseben proces ocenjevanja vrednosti v okviru načina ocenjevanja vrednosti.

3.40 *Postopek ocenjevanja vrednosti* – Dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.

3.41 *Kazalnik ocenjevanja vrednosti (valuation ratio)* – Razmerje, v katerem se vrednost ali cena uporablja kot števec, finančni, poslovni ali fizični podatki pa se uporabljajo kot imenovalci.

3.42 *Obratni kapital* – Znesek, za katerega kratkoročna sredstva presegajo kratkoročne obveznosti.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Ocenjevanja vrednosti podjetja se na splošno uporabljajo kot podlaga za razporejanje različnih sredstev, kar bi pripomoglo pri vzpostavitvi ali prenovljenem prikazovanju v računovodskih izkazih. V tej povezavi izražajo ocenjevalci vrednosti podjetij *tržno vrednost* vseh sestavin bilance stanja podjetja v skladu z računovodskimi standardi glede določbe o učinku spreminjajočih se cen.

4.2 V nekaterih primerih je ocenjevanje vrednosti podjetja podlaga za oceno obsega zastarelosti nekaterih dolgoročnih sredstev. Pri takšni uporabi je ocenjena vrednost podjetja lahko glavni razlog za ocenjevanje vrednosti,

ali pa je potrebna kombinacija storitev ocenjevalca vrednosti podjetij in na primer ocenjevalca vrednosti nepremičnin za pravilno razporeditev in izražanje *tržne vrednosti* sredstev v računovodskem izkazu.

4.3 Druge zadeve, povezane z razmerjem med ocenjevanjem vrednosti podjetij in računovodskimi standardi, so podobne določilom, obravnavanim v Mednarodnem načinu uporabe ocenjevanja vrednosti 1 (MNUOV 1).

5.0 Napotki

5.1 Ocenjevanja vrednosti podjetij so potrebna za številne morebitne načine uporabe, vključno s prevzemi ali prodajo posameznih podjetij, združitvami, ocenjevanjem vrednosti lastniških deležev in podobno.

5.1.1 Če namen ocenjevanja vrednosti zahteva oceno *tržne vrednosti*, mora ocenjevalec vrednosti uporabiti opredeljene pojmov, postopke in metodologije, skladne z določilom v MSOV 1.

5.1.2 Če prevzeta naloga zahteva podlago vrednosti, ki ni *tržna vrednost*, mora ocenjevalec vrednosti jasno identificirati vrsto uporabljene vrednosti, opredeliti tako vrednost in narediti potrebne korake za razlikovanje ocene vrednosti od ocene *tržne vrednosti*.

5.2 Če po mnenju ocenjevalca vrednosti nekateri vidiki sprejete naloge nakazujejo, da je potreben in ustrezen odklon od kateregakoli določila MSOV ali tega napotka, je treba takšen odklon razkriti in jasno predstaviti razlog za njegov nastanek v vseh poročilih o ocenjevanju vrednosti (pisnih ali ustnih), ki jih izda ocenjevalec vrednosti. Zahteve za poročila o ocenjevanju vrednosti se sklicujejo na Kodeks vedenja OMSOV in na MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

5.3 Ocenjevalec vrednosti mora sprejeti potrebne ukrepe, s katerimi zagotovi, da so vsi viri podatkov, na katere se zanaša, zanesljivi in primerni za ocenjevanje vrednosti. Pogosto pa bo zunaj obsega storitev ocenjevalca vrednosti, da bi izvedel popolno preverjanje sekundarnih ali terciarnih virov podatkov. V skladu s tem bo ocenjevalec vrednosti preveril točnost in sprejemljivost podatkovnih virov, kot je običajno na trgih in na mestu ocenjevanja vrednosti.

5.4 Ocenjevalci vrednosti se morajo pogosto opirati na storitve drugih ocenjevalcev vrednosti premoženja in/ali druge strokovnjake. Splošen primer je opiranje na ocenjevalca vrednosti nepremičninskih pravic pri ocenjevanju vrednosti sestavin nepremičnine, ki so v lasti podjetja. **Kadar se opira na storitve drugih strokovnjakov, mora ocenjevalec vrednosti podjetja:**

5.4.1 sprejeti ustrezne ukrepe preverjanja, ki zagotavljajo, da so takšne storitve opravljene ustrezno in da so na njih zasnovani sklepi utemeljeni in verodostojni, ali

5.4.2 razkriti dejstvo, da takšni ukrepi niso bili izvedeni.

5.5 Ocenjevalci vrednosti podjetij se morajo pogosto sklicevati na informacije, ki jih prejmejo od naročnika ali predstavnikov naročnika. Vir takih podatkov, na katere se zanaša, mora ocenjevalec vrednosti navesti v ustnih ali pisnih poročilih, podatke pa mora ustrezno preveriti, kadarkoli je mogoče.

5.6 Čeprav so številna načela, metode in tehnike ocenjevanja vrednosti podjetij podobne drugim področjem ocenjevanja vrednosti, zahtevajo ocenjevanja vrednosti podjetij posebno izobraževanje, usposabljanje, veščine in izkušnje.

5.7 Delujoče podjetje ima več pomenov v računovodenju in ocenjevanju vrednosti. **V nekaterih povezavah je delujoče podjetje kot premisa, pod katero ocenjevalci vrednosti in računovodje obravnavajo podjetje kot ustanovljeno organizacijo, ki bo neomejeno nadaljevala poslovanje.**

5.7.1 Premisa delujočega podjetja je alternativa premise likvidacije. Sprejetje premise delujočega podjetja dovoljuje, da je podjetje ocenjeno nad likvidacijsko vrednostjo in je pomembno za določanje *tržne vrednosti* podjetja.

5.7.1.1 Pri likvidacijah se vrednost večine neopredmetenih sredstev (npr. dobrega imena) približuje ničli, vrednost vseh opredmetenih sredstev pa izraža okoliščine likvidacije. Izdatki, ki so povezani z likvidacijo (prodajni zaslužki, provizije, davki, drugi stroški ukinjanja, administrativni stroški pri zapiranju in izguba vrednosti zalog), so tudi izračunani in odšteti od ocenjene vrednosti podjetja.

5.8 Za zanesljivo ocenjevanje vrednosti podjetij sta pomembna tudi upoštevanje trenutnega tržnega delovanja ter poznavanje ustreznega gospodarskega razvoja in trendov. Da bi ocenili *tržno vrednost* podjetja, morajo ocenjevalci vrednosti identificirati in oceniti vpliv takšnih zadev pri njihovem ocenjevanju vrednosti in v poročilih o ocenjevanju vrednosti.

5.9 Opis naloge ocenjevanja vrednosti podjetja mora vključevati:

5.9.1 identifikacijo podjetja, lastniškega deleža v podjetju ali vrednostnic, katerih vrednost bo ocenjena;

5.9.2 datum ocenjevanja vrednosti;

5.9.3 opredelitev vrednosti;

5.9.4 lastnika deleža; in

5.9.5 namen in uporabo ocenitve vrednosti.

5.10 Dejavniki, ki jih mora upoštevati ocenjevalec vrednosti pri ocenjevanju vrednosti podjetja, vključujejo:

5.10.1 Pravice, prednosti ali pogoje, ki so v zvezi z lastniškim deležem, vsebovane bodisi v obliki kapitalске družbe, osebne družbe ali samostojnega podjetnika.

5.10.1.1 Lastniški deleži so opredeljeni v raznih pravnih listinah. V različnih državah se te listine lahko imenujejo ustanovitvena pogodba in/ali kapitalska določila v pogodbeni listini podjetja, družbena pravila, statuti, sporazumi družbenikov in sporazumi delničarjev, če navedemo le nekatere.

5.10.1.2 Tisti, ki ima delež, je vezan na listine podjetja. Obstajajo lahko pravice in pogoji, ki jih vsebuje sporazum lastnikov ali izmenjani dopisi, in takšne pravice so lahko prenosljive na novega lastnika deleža ali ne.

5.10.1.3 Listine vsebujejo omejitve prenosa deleža in določila, ki urejajo podlago ocenjevanja vrednosti, ki jo je treba uporabiti pri prenosu deleža. Na primer listine lahko določajo, da je treba vrednost deležev, ki naj bi bili preneseni, oceniti kot sorazmerne dele vrednosti celotnega izdanega delniškega kapitala celo, če je delež, ki naj bi bil prenesen, manjšinski delež. V vsakem primeru morajo biti upoštevane na samem začetku pravice deleža, katerega vrednost naj bi bila ocenjena, in pravice, ki se nanašajo na katerokoli drugo vrsto deleža.

5.10.2 Naravo in zgodovino podjetja – Ker je vrednost odvisna od koristi iz prihodnjega lastništva, je zgodovina koristna, ker lahko daje napotke glede prihodnjih pričakovanj v zvezi s podjetjem.

5.10.3 Gospodarska predvidevanja, ki lahko vplivajo na podjetje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, vključno s političnimi predvidevanji in vladno politiko – Zadeve, kot so devizni tečaj, inflacija in obrestne mere, lahko vplivajo dokaj različno na podjetja, ki delujejo v različnih gospodarskih sektorjih.

5.10.4 Pogoje in predvidevanja specifične panoge, ki lahko vplivajo na podjetje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.10.5 Sredstva, obveznosti ter lastniški kapital in finančni položaj podjetja.

5.10.6 Zmožnost podjetja glede čistega dobička in plačila dividend.

5.10.7 Ali ima podjetje neopredmeteno vrednost ali je nima?

5.10.7.1 Neopredmetena vrednost je lahko vključena v prepoznavnih neopredmetenih sredstvih, kot so patenti, blagovne znamke, avtorske pravice, zaščitni znaki, strokovno znanje, baze podatkov itd.

5.10.7.2 **Neopredmetena vrednost je lahko vključena tudi v nediferencirana sredstva, pogosto imenovana *dobro ime*.** Upoštevajte, da je vrednost dobrega imena v tej povezavi podobna dobremu imenu v računovodskem pomenu, ker gre v obeh primerih za preostalo vrednost (izvirna vrednost v računovodskem pojmovanju), potem ko so bila upoštevana vsa druga sredstva.

5.10.7.3 Če ima podjetje neopredmetena sredstva, mora ocenjevalec vrednosti zagotoviti, da je njihova vrednost v celoti izražena, ne glede na to, ali je vrednost prepoznavnih neopredmetenih sredstev posebej ocenjena ali ne.

5.10.8 Predhodne transakcije z lastniškimi deleži podjetja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.10.9 Relativno velikost lastniškega deleža, katerega vrednost je treba oceniti.

5.10.9.1 Obstajajo različne ravni obvladovanja ali pomanjkanja obvladovanja, ki so posledica razlik v velikosti lastniških deležev. V nekaterih primerih je dejansko obvladovanje mogoče doseči z manj kot 50-odstotnimi glasovalnimi pravicami. Celo če ima posamezna oseba v lasti več kot 50 % glasovalnih pravic in obvladuje poslovanje, lahko obstajajo nekateri ukrepi, kot likvidacija podjetja (tj. urediti v podjetju vse pred razpustitvijo), ki zahtevajo več kot 50 % pritrtilnih glasov in pritrtilne glasove vseh lastnikov.

5.10.9.2 Pomembno je, da se ocenjevalec vrednosti zaveda pravnih omejitev in pogojev, ki izhajajo iz zakonov države, v kateri je podjetje.

5.10.10 Druge tržne podatke, npr. mere donosa alternativnih naložb, prednosti obvladovanja, pomanjkljivosti pomanjkanja plačilne sposobnosti itd.

5.10.11 Tržne cene javno trgovanih delnic ali lastniških deležev, prevzemne cene poslovnih deležev ali podjetij, ki se ukvarjajo z enakim ali podobnim poslovanjem.

5.10.11.1 Pogosto, še posebej pri prevzemnih transakcijah, je težko ali nemogoče dobiti ustrezne informacije. Medtem ko je dejanska cena transakcije lahko znana, pa ni nujno, da ocenjevalec vrednosti ve, kakšna jamstva in garancije je dal prodajalec, kakšni pogoji so dani ali prejeti, ali so denar ali druga sredstva vzeta iz podjetja pred prevzemom ali kakšen vpliv ima davčno načrtovanje na transakcijo.

5.10.11.2 Primerjalne podatke je treba vedno previdno uporabljati in opraviti nujne številne prilagoditve. Pri uporabi tržnih cen, ki izražajo javno trgovanje, mora ocenjevalec vrednosti upoštevati, da izhajajo iz transakcij z majhnimi manjšinskimi deleži. Cena prevzema celotnega podjetja se nanaša na 100 % podjetja. Opraviti je treba prilagoditve za razlike, ki izhajajo iz različnih ravni obvladovanja.

5.10.12 Vse druge informacije, za katere ocenjevalec vrednosti meni, da so pomembne.

5.11 Uporaba računovodskih izkazov

5.11.1 Obstajajo trije cilji računovodske analize in prilagoditve:

5.11.1.1 Razumevanje povezav, ki obstajajo v izkazu poslovnega izida in bilanci stanja, vključno z razvojnimi trendi v pretečenem obdobju, da bi ocenili tveganje pri delovanju podjetja in možnosti za njegovo prihodnje delovanje.

5.11.1.2 Primerjava s podobnimi podjetji, da bi ocenili tveganje in vrednostne parametre.

5.11.1.3 Prilagoditev preteklih računovodskih izkazov, da bi ocenili gospodarske zmožnosti in pričakovanja podjetja.

5.12 Da bi pomagali spoznati ekonomiko in tveganje pri poslovnem deležu, je treba računovodske izkaze analizirati z vidika 1) denarja, 2) odstotkov (odstotkov postavk v prodajah v izkazu poslovnega izida in odstotkov postavk v celotnih sredstvih v bilanci stanja) in 3) računovodskih kazalnikov.

5.12.1 Analiza, izražena v denarnih zneskih, kot so navedeni v računovodskih izkazih, se uporablja za ugotovitev trendov in razmerij med obračuni prihodkov in odhodkov pri poslovnem deležu v pretečenem obdobju. Ti trendi in razmerja se uporabljajo za ocenitev pričakovanih tokov donosa v prihodnosti skupaj s potrebnim kapitalom, ki bo omogočal podjetju, da bo prišlo do tokov donosa.

5.12.2 Analiza, izražena v odstotkih, primerja postavke v izkazu poslovnega izida s prihodki in postavke v bilanci stanja s celotnimi sredstvi. Analiza odstotkov se uporablja za primerjavo trendov v razmerjih, in sicer med postavkami prihodkov in odhodkov ali med zneski v bilanci stanja pri podjetju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, v pretečenem obdobju in pri podobnih podjetjih.

5.12.3 Analiza, izražena z računovodskimi kazalniki, se uporablja za primerjavo relativnega tveganja podjetja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, v pretečenem obdobju in v primerjavi s podobnimi podjetji.

5.13 Za ocene tržne vrednosti podjetja so narejene splošne prilagoditve računovodskih razvidov podjetja, da se bolj približamo ekonomski stvarnosti tako glede poslovnoizidnega toka kot bilance stanja.

5.13.1 Prilagoditve računovodskih izkazov je treba narediti pri objavljenih računovodskih informacijah v postavkah, ki so primerne in pomembne za postopek ocenjevanja vrednosti. Prilagoditve so opravljene iz naslednjih razlogov:

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

5.13.1.2 predstaviti računovodske podatke o predmetu ocenjevanja vrednosti in o primerljivih podjetjih na dosledni podlagi;

5.13.1.3 prilagoditi sporočene vrednosti na tržne vrednosti;

5.13.1.4 prilagoditi neposlovna sredstva in obveznosti ter povezane prihodke in odhodke;

5.13.1.5 prilagoditi neposlovne prihodke in odhodke.

5.13.2 Ali je prilagoditev ustrezna ali ne, je odvisno od stopnje obvladljivosti, ki jo ima lastniški delež, katerega vrednost se ocenjuje. Pri obvladujočih deležih, vključno s 100-odstotnim lastniškim deležem, je lahko večina prilagoditev ustrezna, če lahko lastnik naredi spremembe, ki so vsebovane v prilagoditvi. Pri ocenjevanju vrednosti manjšinskih deležev, katerih lastniki nimajo možnosti spremeniti večine postavk, mora biti ocenjevalec vrednosti pazljiv na izražanje stvarnosti, kadar obravnava možne prilagoditve. **Običajne prilagoditve obsegajo:**

5.13.2.1 Odpravo vpliva neponavljajočih se dogodkov, če obstajajo, v izkazu poslovnega izida in bilanci stanja. Ker ni verjetnosti, da bi se takšni dogodki ponavljali, kupec deleža ne bo pričakoval njihovega pojavljanja in jih ne bo vključeval v tok donosa. Prilagoditve se lahko

zahtevajo pri davkih. Te vrste prilagoditev praviloma ustrezajo ocenjevanjem vrednosti tako večinskih kot manjšinskih deležev. Primeri neponavljajočih se postavk so:

5.13.2.1.1 stavke, če so neobičajne,

5.13.2.1.2 začetek delovanja novega obrata,

5.13.2.1.3 vremenski pojavi, kot so poplave, cikloni itd.

5.13.2.2 Ocenjevalec vrednosti mora biti previden pri prilagajanju neponavljajočih se postavk, če se le-te pojavljajo v večini let, vendar v vsakem letu kot posledica različnih dogodkov. Mnoga podjetja imajo neponavljajoče se postavke vsako leto in ocenjevalec vrednosti mora napraviti rezervacije za možne odhodke.

5.13.2.3 Odpravo vpliva neposlovnih postavk iz bilance stanja in izkaza poslovnega izida pri ocenjevanju vrednosti obvladujočega lastniškega deleža. Pri ocenjevanju vrednosti manjšinskega lastniškega deleža takšne prilagoditve niso nujno ustrezne. Če obstajajo neposlovne postavke v bilanci stanja, jih je treba odstraniti in oceniti njihovo vrednost ločeno od poslovanja podjetja. Vrednost neposlovnih postavk je treba oceniti po *tržni vrednosti*. Mogoče bo treba upoštevati davčne prilagoditve. Treba je upoštevati stroške prodaje. Prilagoditve v izkazu poslovnega izida morajo vključiti odstranitev prihodkov in odhodkov, ki izhajajo iz neposlovnih sredstev, vključno z vplivom davka. **Primeri neposlovnih postavk in ustrezne prilagoditve so:**

5.13.2.3.1 Nepomembno osebje – Odstraniti je treba odhodke za plače in davke, ki se nanašajo na te odhodke, in prilagoditi davek iz dobička. Ocenjevalec vrednosti mora biti previden pri prilagoditvi postavk nepomembnega osebja, kadar gre za podatke o opravičljivem dobičku. Če ocenjevalec vrednosti ne ve, da ima prevzemnik ali tisti, za katerega ocenjevalec vrednosti deluje, dejansko obvladujočo možnost izvesti spremembe in namerava odpustiti nepomembno osebje, obstaja nevarnost previsoko ocenjene vrednosti podjetja, če so taki odhodki dodani dobičku.

5.13.2.3.2 Nepomembna sredstva (npr. letalo) – Iz bilance stanja je treba odstraniti vrednost nepomembnega(-ih) sredstva(-ev) in z njim(-i) povezanih sredstev in obveznosti. (Ko je vrednost podjetja ocenjena, je treba vrednost nepomembnega(-ih) sredstva(-ev), zmanjšano za stroške prodaje in davke, če obstajajo, dodati k usklajeni vrednosti podjetja.) Iz izkaza poslovnega izida je treba odstraniti vpliv lastništva nepomembnega(-ih) sredstva(-ev), vključno z njim(-i) povezane odhodke (pri letalu gorivo, posadko, hangar, davke, vzdrževanje itd.) in prihodke (prihodke iz čarterjev ali najemov).

5.13.2.3.3 Nepotrebna sredstva (presežna ali ne nujno potrebna za delovanje podjetja) je treba obravnavati v poročilu o ocenjevanju vrednosti podobno kot neposlovne postavke. Taka nepotrebna sredstva so v glavnem: neuporabljene licence, franšize, avtorske pravice in patenti; naložbe v zemljišče, zgradbe za najem in odvečna oprema; naložbe v druga podjetja; portfelj tržljivih vrednostnic; presežek denarja ali vezane vloge. Čista iztržljiva vrednost nepotrebni sredstev (po odbitku davka iz dobička in stroškov prodaje) mora biti dodana kot pritek k denarnemu toku iz poslovanja, zlasti v prvem letu specificiranega obdobja napovedi.

5.13.2.4 Amortizacijo lahko prilagodimo za davke ali računovodsko amortizacijo, prikazano v objavljenih računovodskih izkazih na oceno, bolj primerljivo z amortizacijo, ki jo uporabljajo podobna podjetja. Kasnejše davčne prilagoditve utegnejo biti potrebne.

5.13.2.5 Obračun zalog prilagodimo, da se lahko natančneje primerjamo s podobnimi podjetji, katerih obračuni so lahko zasnovani na drugačni podlagi od tiste v podjetju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, ali da bi natančneje izražali ekonomsko stvarnost. **Prilagoditve zalog** se lahko razlikujejo pri obravnavanju izkaza poslovnega izida in pri obravnavanju bilance stanja. Na

primer, metoda FIFO (metoda vrednotenja zalog, ki predpostavlja, da bo prej nabavljena količina tudi prej prodana) utegne najboljše predstavljati vrednost zalog pri oblikovanju bilance stanja po *tržnih vrednostih*. Če pa preiskujemo izkaz poslovnega izida, lahko metoda LIFO (metoda vrednotenja zalog, ki predpostavlja, da bo najpozneje dobljena količina najprej prodana) natančneje predstavlja raven dobička v obdobju inflacije ali deflacije. Kasnejše davčne prilagoditve utegnejo biti potrebne.

5.13.2.6 Nagrade lastniku(-om) prilagodimo, da bi izražale tržne stroške zamenjave dela lastnika(-ov). **Odpravnino** nepomembnega osebja je mogoče upoštevati. **Davčne prilagoditve** utegnejo biti potrebne. **Individualne pogodbe** je treba skrbno preveriti, da bi prilagodili njihovo vrednost (raje kot nominalni znesek stroškov) pri prenehanju zaposlitve vodilnega osebja.

5.13.2.7 Stroške postavk, ki so v najemu, dane v najem ali pogodbeno določene med povezanimi strankami, prilagodimo, da bi lahko izražale plačila po *tržni vrednosti*. Kasnejše davčne prilagoditve utegnejo biti potrebne.

5.13.3 Nekatere prilagoditve, ki naj bi bile opravljene v zvezi z ocenjevanjem vrednosti celotnega podjetja, v zvezi z ocenjevanjem vrednosti neobvladujočega deleža v takšnem podjetju niso potrebne, ker neobvladujoči delež ne more uveljaviti vpliva na uresničitev prilagoditev.

5.13.4 Prilagoditve računovodskih izkazov so narejene za podporo ocenjevalcu vrednosti pri oblikovanju sklepov o ocenjevanju vrednosti. Če deluje ocenjevalec vrednosti kot svetovalec kupcu ali prodajalcu pri predlagani transakciji, mora prilagoditve razumeti naročnik. Na primer, predvideni kupec naj bi razumel, da lahko vrednost, ki izhaja iz prilagoditev, pomeni najvišji znesek, ki naj bi ga plačal. Če kupec ne verjame, da bodo finančne ali poslovne izboljšave uresničene, bo ustrezala nižja cena.

5.13.5 Opravljene prilagoditve morajo biti v celoti opisane in podprte. Ocenjevalec vrednosti mora biti zelo pazljiv pri prilagajanju izvornih razvidov. Takšne prilagoditve naj bodo v celoti obravnavane z naročnikom. Ocenjevalec vrednosti opravi prilagoditve le, če ima zadosten dostop do podjetja, da lahko podpre njihovo veljavnost.

5.14 Načini ocenjevanja vrednosti podjetja

5.14.1 Način tržnih primerjav pri ocenjevanju vrednosti podjetja

5.14.1.1 Pri načinu tržnih primerjav se primerja predmet ocenjevanja vrednosti s podobnimi podjetji, lastniškimi deleži v podjetju in vrednostnicami, ki so prodani na trgu.

5.14.1.2 Trije glavni viri podatkov, ki se uporabljajo pri načinu tržnih primerjav, so iz javnih trgov delnic, na katerih se trguje z lastniškimi deleži podobnih podjetij, prevzemnih trgov, na katerih so kupljena in prodana celotna podjetja, in prejšnjih transakcij v zvezi z lastništvom podjetja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.14.1.3 Pri načinu tržnih primerjav mora obstajati ustrezna podlaga za primerjavo in zanašanje na podobna podjetja. Ta podobna podjetja morajo biti iz iste panoge kot predmet ocenjevanja vrednosti ali iz panoge, ki se odziva na enake ekonomske spremenljivke. Primerjavo je treba izvesti na tehten način in ne sme biti zavajajoča. Dejavniki, ki jih je treba upoštevati pri ugotavljanju, ali obstaja utemeljena podlaga za primerjavo, so:

5.14.1.3.1 podobnost s podjetjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, glede kvalitativnih in kvantitativnih poslovnih značilnosti;

5.14.1.3.2 število in preverljivost podatkov o podobnem podjetju;

5.14.1.3.3 ali cena podobnega podjetja predstavlja transakcijo med nepovezanimi in neodvisnima strankama.

5.14.1.3.3.1 Potrebna je temeljita nepristranska raziskava podobnih podjetij, da bi zagotovili neodvisnost in zanesljivost ocenjevanja vrednosti. Raziskava mora vključevati preprosta, nepristranska sodila za izbor podobnih podjetij.

5.14.1.3.3.2 Treba je izvesti primerjalno analizo kvalitativnih in kvantitativnih podobnosti in razlik med podobnimi podjetji in podjetjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.14.1.4 Z analizo podjetij, s katerimi se javno trguje, ali prevzemov ocenjevalec vrednosti pogosto izračuna kazalnike ocenjevanja vrednosti, ki so običajno cena, deljena z nekim merilom donosa ali čistih sredstev. Pri izračunavanju in izbiri teh kazalnikov je potrebna previdnost.

5.14.1.4.1 Kazalnik mora dajati smiselno informacijo o vrednosti podjetja.

5.14.1.4.2 Podatki iz podobnih podjetjih, ki so uporabljeni pri izračunu kazalnika, morajo biti točni.

5.14.1.4.3 Izračun kazalnikov mora biti točen.

5.14.1.4.4 Če se iz podatkov izračuna srednja vrednost, morata biti ustrezna upoštevano obdobje in metoda izračuna srednje vrednosti.

5.14.1.4.5 Vse izračune je treba izvesti na enak način za podobna podjetja in za podjetje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.14.1.4.6 Pri izračunu kazalnika morajo biti uporabljeni podatki o ceni, veljavni na datum ocenjevanja vrednosti.

5.14.1.4.7 Po potrebi je treba izvesti prilagoditve za boljšo primerjavo podobnih podjetij in podjetja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.14.1.4.8 Prilagoditve je treba morda izvesti za neobičajne, neponovljive in neposlovne postavke.

5.14.1.4.9 Izbrani kazalniki morajo biti primerni glede na razlike pri tveganju in pričakovanjih pri podobnih podjetjih in podjetju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.14.1.4.10 Več indikacij vrednosti je mogoče izračunati, ker je pri podjetju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, mogoče izbrati in uporabiti več mnogokratnikov ocenjevanja vrednosti.

5.14.1.4.11 Po potrebi je treba napraviti ustrezne prilagoditve zaradi razlik med lastniškim deležem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in deleži v podobnih podjetjih glede obvladovanja ali pomanjkanja obvladovanja ali tržljivosti ali pomanjkanja tržljivosti.

5.14.1.5 Kadar se za pridobitev okvirov ocenjevanja vrednosti uporabijo predhodne transakcije podjetja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, je treba morda izvesti prilagoditve za pretečen čas in za spremenjene okoliščine v gospodarstvu, panogi in v podjetju.

5.14.1.6 Anekdotična pravila ocenjevanja vrednosti (anecdotal valuation rules) ali pravila ustaljenih norm (rules of thumb) utegnejo biti koristna pri ocenjevanju vrednosti podjetja, lastniškega deleža v podjetju ali vrednostnice. Vendar pa indikacijam vrednosti, ki izhajajo iz uporabe takih pravil, ne smemo pripisovati velikega pomena, razen če je mogoče dokazati, da se kupci in prodajalci pomembno zanašajo nanje.

5.14.2 Način kapitalizacije donosa pri ocenjevanju vrednosti podjetja

5.14.2.1 Način kapitalizacije donosa ocenjuje vrednost podjetja, lastniških pravic v podjetju ali vrednostnic z izračunavanjem sedanje vrednosti pričakovanih koristi. Dve najobičajnejši metodi načina kapitalizacije donosa sta neposredna kapitalizacija donosa in *metoda diskontiranega denarnega toka ali metoda dividend*.

5.14.2.1.1 Pri (neposredni) kapitalizaciji donosa se značilna raven donosa deli z mero kapitalizacije ali množi z mnogokratnikom donosa, da bi pretvorili donos v vrednost. V teoriji je za donos več opredelitev donosa in denarnega toka. V praksi pa je donos običajno izmerjen kot donos pred obdavčitvijo ali po njej. Mera kapitalizacije mora ustrezati opredelitvi uporabljenega donosa.

5.14.2.1.2 Pri metodi diskontiranega denarnega toka in/ali metodi dividend se denarni prejemki ocenijo za vsako od prihodnjih obdobij. Ti prejemki se z uporabo diskontne mere in tehnik sedanje vrednosti pretvorijo v vrednost. Uporabili bi lahko več opredelitev denarnega toka. V praksi se praviloma uporabljajo čisti denarni tok (denarni tok, ki ga je mogoče porazdeliti delničarjem) ali dejanske dividende (zlasti pri manjšinskih delničarjih). Diskontna mera mora ustrezati opredelitvi uporabljenega denarnega toka.

5.14.2.1.3 Mere kapitalizacije in diskontne mere izhajajo iz trga in so izražene kot mnogokratniki cene (izhajajo iz podatkov o prodajah delnic na borzi ali o transakcijah) ali obrestne mere (izhajajo iz podatkov o alternativnih naložbah).

5.14.2.2 Pričakovani donosi ali koristi se z uporabo izračunov, ki upoštevajo pričakovano rast in časovni okvir koristi, tveganje, povezano s tokom koristi, in časovno vrednost denarja, spremenijo v vrednost.

5.14.2.2.1 Predvideni donos ali korist je treba oceniti z upoštevanjem sestave celotnega kapitala in dosežkov podjetja v preteklosti, pričakovanih možnosti podjetja in panoge ter gospodarskih dejavnikov.

5.14.2.2.2 Način kapitalizacije donosa zahteva oceno mere kapitalizacije, kadar dobimo vrednost z neposredno kapitalizacijo donosa, ali diskontno mero, kadar diskontiramo denarni tok. Pri ocenjevanju ustrezne mere upošteva ocenjevalec vrednosti dejavnike, kot so raven obrestnih mer, mere donosa, ki jih pričakujejo naložbeniki pri podobnih naložbah, in tveganja, ki so vključena v predvideni tok donosa.

5.14.2.2.3 Pri metodah kapitalizacije, ki uporabljajo diskontiranje, je pričakovana rast izrecno upoštevana v napovedi prihodnjega toka donosa.

5.14.2.2.4 Pri metodah kapitalizacije, ki ne uporabljajo diskontiranja, je pričakovana rast vključena v mero kapitalizacije. Razmerje, izraženo v obliki formule, je diskontna mera minus dolgoročna stopnja rasti je enako meri kapitalizacije ($R = Y - \Delta a$, pri čemer je R mera kapitalizacije, Y diskontna mera ali mera donosa in Δa letna sprememba vrednosti).

5.14.2.2.5 Mera kapitalizacije ali diskontna mera mora biti skladna z uporabljeno vrsto napovedanih donosov. Na primer, mere pred obdavčitvijo morajo biti uporabljene pri donosih pred obdavčitvijo; mere po obdavčitvi morajo biti uporabljene pri tokovih donosa po obdavčitvi; in mere čistega denarnega toka morajo biti uporabljene pri donosih, izraženih s čistim denarnim tokom.

5.14.2.2.6 Če je napovedan donos izražen nominalno (trenutne cene), se uporabljajo nominalne mere, če je napovedan donos izražen realno (raven cen), se uporabljajo realne mere. Podobno je treba pričakovane dolgoročne stopnje rasti donosa dokumentirati in jasno prikazati v nominalnih ali realnih izrazih.

5.14.3 Na sredstvih zasnovan način ocenjevanja vrednosti podjetja

5.14.3.1 Pri ocenjevanju vrednosti podjetja je lahko *na sredstvih zasnovan način* podoben nabavnovrednostnemu načinu, ki ga uporabljajo ocenjevalci vrednosti različnih vrst sredstev.

5.14.3.2 *Na sredstvih zasnovan način* temelji za načelu nadomestitve, in sicer sredstvo ni vredno več, kot bi plačali za nadomestitev vseh njegovih sestavnih delov.

5.14.3.3 Pri izvedbi *na sredstvih zasnovanega načina* je bilanca stanja, ki upošteva nabavne vrednosti, zamenjana z **bilanco stanja, ki predstavlja vsa sredstva, opredmetena in neopredmetena, in vse obveznosti po tržni vrednosti ali kaki drugi ustrezni trenutni vrednosti**. Davki so lahko upoštevani. Če se uporabljajo tržne ali likvidacijske vrednosti, je treba upoštevati stroške prodaje in druge odhodke.

5.14.3.4 *Na sredstvih zasnovan način* je treba upoštevati pri ocenjevanju vrednosti obvladujočih deležev v podjetjih, ki vključujejo enega ali več naslednjih dejavnikov:

5.14.3.4.1 naložbeno ali holdinško podjetje, kot je podjetje za poslovanje z nepremičninami ali kmetijsko podjetje;

5.14.3.4.2 podjetje, ki je ovrednoteno drugače kot delujoče podjetje.

5.14.3.5 *Na sredstvih zasnovan način* naj ne bo edini način ocenjevanja vrednosti, ki je uporabljen pri sprejetih nalogah za proizvodna/storitvena podjetja, ocenjena kot delujoča podjetja, razen če ga običajno uporabljajo prodajalci in kupci. V takih primerih mora ocenjevalec vrednosti pojasniti izbiro takšnega načina.

5.14.3.6 Če ocenjevanje vrednosti proizvodnega/storitvenega podjetja ne izhaja iz delujočega podjetja, morajo biti sredstva ovrednotena na podlagi *tržne vrednosti* ali na podlagi, ki predpostavlja skrajšano obdobje izpostavljenosti na trgu, če je to primerno. Vse stroške, ki so povezani s prodajo sredstev ali prenehanjem podjetja, je treba upoštevati pri tej vrsti ocenjevanja vrednosti. Neopredmetena sredstva, kot je dobro ime, morda nimajo vrednosti v takšnih primerih, čeprav lahko zadržijo vrednost druga neopredmetena sredstva, kot so patenti, blagovne znamke ali trgovska imena.

5.14.3.7 Če holdinško podjetje preprosto poseduje premoženje in prejema donose iz naložb, je treba pridobiti *tržne vrednosti* za vsako vrsto premoženja.

5.14.3.8 Če se ocenjuje vrednost naložbenega holdinškega podjetja, imajo lahko vrednostnice (uvrščene ali neuvrščene na borzi), likvidnost deležev in velikost deležev velik pomen in lahko vodijo do odklonov od borznih cen.

5.15 Postopki usklajevanja

5.15.1 Sklep o vrednosti mora temeljiti na

5.15.1.1 opredelitvi vrednosti;

5.15.1.2 namenu in nameravani uporabi ocenjene vrednosti; in

5.15.1.3 vseh pomembnih informacijah na datum ocenjevanja vrednosti, ki so potrebne za področje naloge.

5.15.2 Sklep o vrednosti mora temeljiti tudi na ocenah vrednosti, dobljenih z uporabljenimi metodami ocenjevanja vrednosti.

5.15.2.1 Izbiranje in zanašanje na ustrezne načine, metode in postopke sta odvisna od presoje ocenjevalca vrednosti.

5.15.2.2 Ocenjevalec vrednosti mora presoditi, ko določa relativno težo, ki jo bo dal vsaki od ocen vrednosti v postopku ocenjevanja vrednosti. Ocenjevalec vrednosti mora poskrbeti za logično utemeljitev in opravičljivost uporabljenih metod ocenjevanja vrednosti in presoditi pomen metod, na katere se zanesel, pri določanju usklajene vrednosti.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 7

Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti

1.0 Uvod

1.1 Cilj te pojasnjevalne opombe (PO) je pomagati ocenjevalcu vrednosti pri izdelovanju ocen vrednosti, kadar utegnejo posebne nevarne ali strupene snovi vplivati na vrednost premoženja.

1.2 Nevarne in strupene snovi so vključene med številne možne dejavnike okolja, ki jih, če obstajajo, ocenjevalci vrednosti posebej obravnavajo. Ta PO je omejena na obravnavanje nevarnih in strupenih snovi, ker so drugi dejavniki okolja, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju vrednosti, praviloma pod manjšim vplivom znanstvenih in s tem povezanih tehničnih vprašanj, vključno z ustrežno zakonodajo.

1.3 PO obravnava splošne zasnove in načela, ki vodijo ocenjevalce vrednosti pri pripravi ocenjevanja vrednosti, kadar so prisotne nevarne ali strupene snovi, ki lahko vplivajo na vrednost premoženja. Obravnava tudi zasnove, ki jih morajo razumeti računovodje, regulatorji in drugi uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti.

1.4 Ocenjevalci vrednosti so redko usposobljeni na pravnem, znanstvenem ali drugih strokovnih področjih, ki vključujejo presojo tveganj, povezanih z nevarnimi ali strupenimi snovmi. Kadar pri ocenjevanju vrednosti premoženja obravnavajo tržne učinke takih tveganj, se ocenjevalci vrednosti praviloma opirajo na nasvete drugih strokovnjakov. Kot je pojasnjeno v MSOV – Kodeksu vedenja, 5.2. in 6.6. odstavku, mora biti pomembno opiranje na nasvet drugih strokovnjakov razkrito in pojasnjeno v zvezi s premoženjem, ki je obravnavano v poročilu o ocenjevanju vrednosti.

1.5 Za uporabo te PO so bistveni privrženost ocenjevalca vrednosti tržno zasnovanemu ocenjevanju vrednosti, nepristranskosti in celovitemu razkritju ustreznih zadev. Prav tako so ocenjevalci vrednosti dolžni napisati poročilo o ocenjevanju vrednosti, ki ga lahko upravičeno razumejo naročniki in drugi. Obveza za jasnost in celovito razkritje je zlasti pomembna pri znanstvenih, tehničnih in pravnih zadevah.

1.6 Ta PO se nanaša tudi na ustrezno obravnavo in razkritje zadev v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi, ko ocenjujemo vrednost specialnega premoženja in v drugih primerih, ko ni mogoče uporabiti zasnove *tržne vrednosti*.

2.0 Področje

2.1 PO se uporablja pri vseh ocenjevanjih vrednosti premoženja, vključno z napravami in opremo. Posebna določila PO je treba izpolniti, kadar je poznan, ali pa se utemeljeno pričakuje, vpliv nevarnih ali strupenih snovi na *tržno vrednost* ali drugače opredeljeno vrednost premoženja.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Nevarne ali strupene snovi (hazardous or toxic substances)* v okviru te PO zajemajo posebne materiale, ki imajo zaradi svoje prisotnosti ali neposredne bližine neugoden vpliv na vrednost premoženja, ker lahko povzročajo škodo oblikam življenja. Takšni materiali so lahko vključeni v izboljšave zemljišča ali na zemljišču ali so najdeni v/na zemlji. Lahko so tudi zunaj prostora, toda blizu njega. V nekaterih primerih so lahko v zraku.

3.1.1 Zunaj te PO so v splošnejši uporabi dejavniki okolja lahko označeni kot zunanji vplivi na premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, ki imajo pozitivni vpliv, negativnega ali so brez vpliva na vrednost premoženja. Nevarne ali strupene snovi je mogoče najti na samem kraju premoženja, katerega vrednost se ocenjuje, ali zunaj njega.

3.2 V zvezi z ocenjevanjem vrednosti je *nevarna snov (hazardous substance)* katerikoli material v okviru, okoli ali blizu premoženja, katerega vrednost se ocenjuje, in ima zadostno obliko, količino in biološko razpoložljivost, da ustvarja negativni vpliv na *tržno vrednost* premoženja.

3.3 *Strupeno (toxic)* opisuje stanje materiala v obliki plina, tekoče ali trdne snovi, ki ima zaradi svoje oblike, količine in lokacije na dan ocenjevanja vrednosti zmožnost povzročiti škodo oblikam življenja. *Strupenost* se nanaša na stopnjo ali obseg takšne zmožnosti.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Medtem ko izraza *tržna vrednost* in *poštena vrednost* nista nujno vedno sopomenki (glej Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 1 in 2 [MSOV 1 in 2] ter Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti 1 [MNUOV 1]), izraža vsaka vrsta vrednosti tržno obnašanje pod pogoji, ki jih zajema ustrezna opredelitev pojma. V obsegu, v katerem so sporočene vrednosti premoženja pri obeh vrstah vrednosti pod vplivom nevarnih ali strupenih snovi, sta potrebna pravilno razkritje in uporaba pravih postopkov ocenjevanja vrednosti v okoliščinah, v katerih se ugotavlja in sporoča o ocenjenih vrednostih.

4.2 Ta PO se uporablja v vseh okoliščinah, ki vključujejo javno razkritje vrednosti premoženja, ne glede na to, ali so sporočene posamično ali v skupini, če imajo nevarne ali strupene snovi negativni vpliv na takšne vrednosti. Poleg možnih vplivov nevarnih in strupenih snovi na premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, lahko obstajajo druge spremljajoče zadeve, kot so stroški sanacije ali restavriranja, vzdrževanja ali spremljanja, obveznosti do tretjih strank ali regulativne obveznosti in podobno. Tako sta pravilno razkritje in ravnanje bistvena pri ocenjevanjih vrednosti, ki so bila uporabljena pri pripravi računovodskih izkazov in s tem povezanih obračunov.

4.3 Pri običajnem poteku izvajanja ocenjevanja vrednosti sredstev dobi ocenjevalec vrednosti navodila posloводства podjetja, kot to določa MNUOV 1. Vsa posebna navodila ocenjevalcu vrednosti, ki se nanašajo na ravnanje z nevarnimi ali strupenimi snovmi z možnim negativnim vplivom na vrednost premoženja, mora ocenjevalec vrednosti po MNUOV 1 pomembna razkritja obravnavati v poročilu o ocenjevanju vrednosti. Takšna razkritja mora spremljati pojasnilo ocenjevalca vrednosti o tem, kako je z zadevo ravnal v procesu ocenjevanja vrednosti in kakšen učinek imajo takšna razkritja na sporočeno vrednost.

4.4 Čeprav se vrednostni učinek nevarnih ali strupenih snovi pri sprejeti nalogi ugotavljanja *tržne vrednosti* dobi na trgu, take vplive težko opazimo pri ocenjevanju vrednosti premoženja, kateremu ustreza metoda *zmanjšane nadomestitvene vrednosti*. Da bi se pri uporabi metode DRC uskladili z MNUOV 1, morajo ocenjevalci vrednosti uporabiti načela te PO v možnem obsegu in v celoti razkriti obseg svoje analize ter podlage za svoje sklepe.

4.5 Računovodska opredelitev *izgube zaradi oslabitve* je znesek, za katerega knjigovodska vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote presega njuno nadomestljivo vrednost (MRS 36, 6. člen). Negativni vpliv nevarnih ali strupenih snovi, ki so na premoženju, lahko prispeva k njegovi oslavitvi. Izguba zaradi oslabitve, ki se pojavi pri premoženju, pri katerem so navzoče takšne snovi, lahko vključuje škodljiv vpliv takšnih snovi na vrednost premoženja (glej 5.4. odstavek spodaj).

5.0 Napotki

5.1 Pri dogovarjanju z naročnikom ali predvidenim naročnikom o zadevah, ki se nanašajo na ocenjevanje vrednosti, pri katerih je znana ali upravičeno pričakovana prisotnost okoliških pogojev, ki imajo lahko škodljiv vpliv na vrednost premoženja, mora ocenjevalec vrednosti razkriti naročniku obseg poznavanja, izkušenj in sposobnosti za reševanje takšne situacije.

5.1.1 Če so dejavniki v okolju znani ali pričakovani v času, ko se ocenjevalec vrednosti in predvideni naročnik dogovarjata o možni nalogi, se mora ocenjevalec vrednosti prepričati, da naročnik pozna njegove sposobnosti in obveze za razkritje ter da sprejem naloge ne bo na noben način v nasprotju s temi obvezami.

5.1.2 Če so dejavniki v okolju ugotovljeni po začetku sprejete naloge, mora ocenjevalec vrednosti seznaniti naročnika s poznavanjem, izkušnjami in zmožnostmi za razkritje, kot je določeno s tem napotkom, in se uskladiti z zahtevami o razkritjih iz drugih MSOV.

5.2 Če spozna, da številni pojavi v okolju zahtevajo predstavitev fizičnih, pravnih, znanstvenih ali drugih strokovnih zadev, mora ocenjevalec vrednosti pri nalogi, ki je sicer sprejemljiva tako za naročnika kot za ocenjevalca vrednosti, izvesti potrebne korake za primerno dokončanje sprejete naloge. Ti koraki lahko

vključujejo ustrezne osebne študije, povezavo z drugim ocenjevalcem vrednosti, ki ima potrebno znanje, izkušnje in sposobnosti, ali pridobitev strokovne pomoči drugih, ki imajo potrebno znanje, izkušnje in sposobnosti.

5.3 Razkrije obstoja kake nevarne ali strupene snovi, ki ima lahko neugoden vpliv na vrednost premoženja, je vključeno med splošnimi poročevalskimi zahtevami MSOV 1, 2 in 3. Prav tako se zahteva, da ocenjevalec vrednosti razkrije, kako je ravnal s takšnim dejavnikom pri svoji nalogi. Če zahteva sprejeta naloga ocenitev vrednosti premoženja, kakor da tak dejavnik v okolju ne obstaja, mora biti celovito razkrita omejujoča predpostavka, poročilo pa mora biti skladno z zgornjim stališčem (glej 5.1. in 5.2. odstavek). **Zahteve za poročila o ocenjevanju vrednosti se sklicujejo na Kodeks vedenja in MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.**

5.4 Če obstaja oslabitev premoženja, mora ocenjevalec vrednosti oceniti vrednost premoženja, kot da je oslabitev odpravljena. Če je možno, opredeli ocenjevalec vrednosti stroške odpravljanja; če to ni mogoče, razkrije ocenjevalec vrednosti dejstvo, da je premoženje oslabiljeno.

5.5 Če se vrednost premoženja ocenjuje, kakor da nanj ne vplivajo nevarne snovi, vendar so takšne snovi znane ali se domneva, da obstajajo, mora poročilo o ocenjevanju vrednosti vsebovati oceno, ki jasno omejuje področje ocenjevanja vrednosti, ustrezno navedbo namena, pravilno označene sklepe in omejitev uporabe sklepov ocenjevanja vrednosti brez priloženega razkritja takšne ocene in pojasnila o takšni oceni.

5.6 V poročilu o ocenjevanju vrednosti je treba navesti imena in naravo pomoči strokovnjakov ali drugih, ki so prispevali specifične informacije o vplivu dejavnikov v okolju na premoženje, katerega vrednost se ocenjuje.

5.7 Če niso znani dejavniki v okolju, ki bi imeli lahko neugoden vpliv na vrednost premoženja, mora ocenjevalec vrednosti praviloma vključiti v poročilo o ocenjevanju vrednosti pogojne in omejevalne okoliščine ali z drugačno odklonitvijo potrditi, da je bilo ocenjevanje vrednosti narejeno ob predpostavki, da taki dejavniki na dan ocenjevanja vrednosti niso bili poznani, če pa bi obstajali, bi neugodno vplivali na vrednost.

5.8 V svetu narašča zaskrbljenost zaradi vplivov nevarnih in strupenih snovi na življenje in premoženje. Številne možne nevarnosti so bile nedavno identificirane, druge bodo verjetno sčasoma dodane kot nove, ker potekajo dodatna odkritja, njim pa sledijo regulative, ki jih spodbuja država ali jih zahteva trg.

5.9 Nekatere nevarne ali strupene snovi lahko pomembno vplivajo na vrednost premoženja. **Ker pa se ocenjevalci vrednosti praviloma ukvarjajo s tržnimi vrednostmi, je odziv trga glede teh snovi tisti, ki ga je treba obravnavati pri nalogi v zvezi s tržno vrednostjo.** Sčasoma so lahko snovi, za katere je nekoč veljalo, da nimajo neugodnega vpliva na premoženje, opredeljene kot da ga imajo. Nasprotno so snovi, za katere je nekoč veljalo, da imajo pomemben vpliv, lahko spoznane, da imajo majhen vpliv ali nimajo nobenega vpliva na vrednost premoženja ali ga imajo samo v nekaterih tržnih okoliščinah.

5.10 Ravnanje s fizičnimi, pravnimi, znanstvenimi in strokovnimi zadevami, ki so povezane z nevarnimi ali strupenimi snovmi, pogosto presega usposobljenost ocenjevalca vrednosti. Vendar pa **je vloga ocenjevalca vrednosti pri obravnavanju teh dejavnikov lažja, če**

5.10.1 so okoliščine, ki vključujejo občutljive snovi v okolju, pripoznane in so obravnavane v skladu s tem napotkom, bodisi da so spoznane pred prevzemom naloge ali pozneje po njenem začetku;

5.10.2 ima ustrezno podporo s strokovnim nasvetom in podporo drugih, kadar so zahtevane specifične sposobnosti, znanje, usposabljanje in izkušnje in je takšna podpora prikazana in pojasnjena v poročilu o ocenjevanju vrednosti;

5.10.3 se ustrezno obravnava vpliv nevarnih ali strupenih snovi na proces ocenjevanja vrednosti ali drugače, če proces ocenjevanja vrednosti izključuje obravnavanje takih zadev in je predloženo ustrezno razkritje uporabljenih predpostavk, namena analize in verjetnega vpliva predpostavk na ugotovljeno vrednost;

5.10.4 je vložen primeren napor za zagotovitev, da niso poročila in ocene vrednosti, ki jih vsebujejo, zavajajoča in so lahko ustrezno uporabljena le za predvideni namen.

5.11 Od ocenjevalcev vrednosti se pričakuje, da pravilno uporabljajo tiste priznane metode in tehnike, ki so potrebne za uskladitev s tem navodilom. Če so s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje, povezane nekatere nevarne ali strupene snovi, ki neugodno vplivajo na njegovo vrednost, mora ocenjevalec vrednosti uporabiti tiste potrebne postopke, ki ustrezno izražajo kakršnokoli izgubo vrednosti premoženja iz tega naslova, pri čemer je treba paziti, da ne pride do precenitve niti do podcenitve vplivov na vrednost. **Pri nalogi ugotavljanja tržne vrednosti je odgovornost ocenjevalca vrednosti, da predstavi tržni vpliv posameznega pogoja ali okoliščine.**

5.12 Ocenjevalce vrednosti je treba opozoriti, da lahko obstaja pomembno nasprotje med pravnimi, znanstvenimi in drugimi tehničnimi strokovnjaki, na nasvet katerih se utegnejo zanašati. Razlike se pojavijo zlasti v zvezi z metodami, ki jih strokovnjaki uporabljajo pri določanju obsega čiščenja, vzdrževanja ali nadziranja, povezanega z nevarnimi ali strupenimi snovmi, in v zvezi s stroški, potrebnimi za izvedbo takega čiščenja, vzdrževanja ali nadziranja.

5.12.1 Naloge lahko zahtevajo oceno vrednosti prizadetega premoženja pod predpostavko, da je kakršnokoli vpliv nevarnih ali strupenih snovi izključen iz sporočene vrednosti. Take naloge so sprejemljive, če iz njih izhajajoča ocena vrednosti ni zavajajoča, če je naročnik obveščen o tem in se strinja s tako omejevalno predpostavko in če poročilo o ocenjevanju vrednosti jasno opredeli omejitev in razloge zanjo.

5.12.2 Zaradi strokovnih zadev, ki so pogosto vključene v zadeve okolja, ocenjevalec vrednosti praviloma neposredno ali prek naročnika išče nasvete in se opira na mnenja ustrezno usposobljenih za ovrednotenje problemov, povezanih z nevarnimi ali strupenimi snovmi. **Ocenjevalci vrednosti razkrijejo raven in naravo zanesljivosti, ki jo pripisujejo takšnim mnenjem.**

5.13 Ocenjevalci vrednosti in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti se morajo zavedati, da lahko posamezne nevarne ali strupene snovi različno vplivajo na posamezne vrste premoženja, lokacije in trge. Neugodni vplivi na vrednost se gibljejo od nič do takih, ki znašajo več kot stroški sanacije in odprave. Zadnje se lahko pojavi, kadar se spreminja *najgospodarnejša uporaba* prizadetega premoženja zaradi okoliščin in kadar se spreminja tržljivost ali drugačna koristnost premoženja. V vsakem primeru **je naloga ocenjevalca vrednosti, da razišče in upošteva vplive dejavnika v okolju na posamezno vrsto premoženja in njegov trg.**

5.14 Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima veččin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi ali strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko neugodno vplivajo na vrednost. **Za verodostojnost in koristnost sporočene vrednosti je pomembno, da so pri takih okoliščinah le-te pravilno obravnavane in predstavljene.**

5.14.1 Če ocenjevalec vrednosti ve za obstoj nevarne ali strupene snovi pri premoženju, ki je opredeljeno pri nalogi ocenjevanja vrednosti, mora upoštevati vse zahteve v tem napotku. Praviloma bo vsakega strokovnjaka, na čigar nasvet se lahko opre ocenjevalec vrednosti, najel naročnik ali kdo drug.

5.14.2 Če ocenjevalec vrednosti upravičeno domneva, da morda obstaja potencialna neugodna nevarna ali strupena snov, mora takoj seznaniti naročnika o svoji zaskrbljenosti o tem in zahtevati, da izvede korake za razrešitev takih vprašanj. Z obravnavanjem teh problemov na zasebni in zaupni podlagi ocenjevalec vrednosti zagotovi zaupnost teh informacij, ki lahko same po sebi vplivajo na obravnavano premoženje.

5.15 Napotki glede odgovornosti ocenjevalca vrednosti, da opazuje, locira in identificira nevarne ali strupene snovi ali okoliščine, se lahko sčasoma spremenijo v okviru neke pravne ureditve ali med njimi. Na splošno pa določanje narave, obsega in fizičnih vplivov dejavnikov okolja presega področje storitve ocenjevalcev vrednosti.

5.16 Pri obravnavanju nevarnih ali strupenih snovi mora ocenjevalec vrednosti raziskati vse s tem povezane zadeve na zaupljiv način, tako da ne povzroči nepotrebnih špekulacij v zvezi s premoženjem.

5.17 Ni neobičajno, da posamezniki, ki niso seznanjeni z nevarnimi ali strupenimi snovmi, predpostavljajo, da pri obstoju fizičnega vpliva takšnih snovi prihaja do škodljive ekonomske reakcije. Izkušnje na trgu kažejo, da pogosto obstajajo pomembne razlike med splošnim javnim dojemanjem in dejanskimi tržnimi učinki obstoja takšnih snovi. **Vloga ocenjevalca vrednosti je, da se izogne takšnim splošnim, vendar možnim napačnim predpostavkam, in skrbno prouči vse pomembne dejavnike, izvede zanesljivo tržno raziskavo in prikaže ustrezno tržno vedenje glede na situacijo v poročilu o ocenjevanju vrednosti.**

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. januarja 2005.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 8

Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje (DRC) (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Namen te pojasnjevalne opombe (PO) je pomagati uporabnikom in pripravljavcem poročil o ocenjevanju vrednosti pri razlagi pomena in uporabe *zmanjšane nadomestitvene vrednosti* za namene računovodskega poročanja.

1.2 *Zmanjšana nadomestitvena vrednost* je uporaba nabavnovrednostnega načina, ki se uporablja za ocenjevanje vrednosti specialnih sredstev za namene računovodskega poročanja. *Zmanjšana nadomestitvena vrednost* je uporabnejša, ko so podatki o primerljivih prodajah nezadostni, vendar pa obstajajo zadostni tržni podatki o nabavnih vrednostih in njihovih zmanjšanjih zaradi poslabšanja in zastaranja. Uporaba nabavnovrednostnega načina temelji na načelu nadomestitve.

2.0 Področje

2.1 Ta PO določa osnove za uporabo *zmanjšane nadomestitvene vrednosti* v povezavi z Mednarodnim načinom uporabe ocenjevanja vrednosti 1 (MNUOV 1) – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje.

2.2. Način *zmanjšane nadomestitvene vrednosti* je obravnavan tudi v PO 3 – Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme in MNUOV 3 – Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Zmanjšana nadomestitvena vrednost (depreciated replacement cost)* – Trenutni strošek nadomestitve sredstva z modernim enakovrednim sredstvom, zmanjšan za odbitke zaradi fizičnega poslabšanja in vseh ustreznih oblik zastaranja in optimizacije.

3.2 *Izboljšave (improvements)* – Zgradbe, konstrukcije ali nekatere spremembe zemljišča trajne narave, ki vključujejo porabo dela in kapitala in so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti premoženja. Izboljšave imajo lahko različne načine uporabe in dobe gospodarne uporabe.

3.3 *Moderno enakovredno sredstvo (modern equivalent asset)* – Sredstvo, ki ima podobne funkcije in enake proizvodne zmogljivosti kot sredstvo, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, vendar s sodobno obliko in je zgrajeno ali izdelano z uporabo sodobnih materialov ali tehnik.

3.4 *Optimizacija (optimisation)* – Proces, v katerem določimo opcijo najmanjše nadomestitvene vrednosti za preostalo storitveno zmožnost sredstva. To je proces prilagajanja, s katerim zmanjšamo nadomestitveno vrednost, tako da izraža možno tehnično zastaranost ali neustrezno projektiranje sredstva, ali možnost, da ima sredstvo večjo zmogljivost od zahtevane. Tako optimizacija zmanjšuje ocenjeno vrednost in je ne povečuje, kadar obstajajo možnosti alternativnih nižjih nadomestitvenih vrednosti.

3.5 *Naprave in oprema (plant and equipment)* – Opredmetena sredstva, ki niso nepremičnine, ki

- e) jih ima podjetje, da jih uporablja pri proizvodjanju ali dobavljanju proizvodov ali opravljanju storitev, daje v najem drugim ali uporablja za pisarniške namene za proizvodnjo; ter
- f) jih bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju.

Vrste naprav in opreme so:

Naprave (plant)

Sredstva, ki so v zapleteni povezanosti z drugimi in ki lahko vključujejo specializirane zgradbe, stroje in drugo opremo.

<i>Stroji (machinery)</i>	Posamezni stroji ali skupine strojev. Stroj je naprava, ki se uporablja v posebnem procesu v okviru delovanja podjetja.
<i>Oprema (equipment)</i>	Druga sredstva, ki se uporabljajo kot pomoč pri delovanju podjetja.

3.6 *Storitvena zmožnost (service potential)* – Zmožnost ustvarjanja proizvodov in storitev v skladu s cilji podjetja.

3.7 *Specialno premoženje (specialised property)* – Premoženje, ki je zaradi svoje enkratnosti, ki izhaja iz specialne narave in konstrukcije, njegove oblike, velikosti, lokacije ali česa drugega redko, če sploh kdaj, naprodaj na trgu, razen pri prodaji podjetja ali organizacije, katere del je.

4.0 Povezava z računovodski standardi

4.1 *Zmanjšana nadomestitvena vrednost* se uporablja, kadar ni dovolj tržnih podatkov za določitev *tržne vrednosti* s pomočjo na trgu temelječih dokazov.

4.1.1 Mednarodni računovodski standard (MRS) 16 – Opredmetena osnovna sredstva - 33. člen določa, da bo pri odsotnosti na trgu temelječih dokazov podjetje morda moralo določiti pošteno vrednost specialnega sredstva z uporabo na donosu zasnovanega načina ali načina zmanjšane nadomestitvene vrednosti.

4.1.2 Mednarodni računovodski standard za javni sektor (IPSAS) 17 – Opredmetena osnovna sredstva – 42. in 43. člen predpisuje *zmanjšane nadomestitvene vrednosti* pri ocenjevanju vrednosti *specialnih zgradb in drugih ustrojov, ki jih je naredil človek, ter postavk naprav in opreme posebne narave*.

4.2 Uporaba *poštene vrednosti* po računovodskih standardih je obravnavana v MNUOV 1. V računovodskih standardih je *poštena vrednost* običajno enaka *tržni vrednosti*.

5.0 Napotki

5.1 Pri razvrstitvi sredstva med specialno sredstvo se ne sme avtomatično sklepati, da je treba pri ocenjevanju vrednosti uporabiti *zmanjšano nadomestitveno vrednost*. **Čeprav je sredstvo lahko specialno, je v nekaterih primerih mogoče, če obstajajo neposredni tržni dokazi, oceniti vrednost specialnega premoženja z uporabo načina tržnih primerjav in/ali načina kapitalizacije donosa.**

5.2 Če ni zadostnih tržnih dokazov, velja *zmanjšana nadomestitvena vrednost* za sprejemljivo metodo za oceno vrednosti specialnih sredstev, vendar mora metodologija vključiti tržna opazovanja ocenjevalca vrednosti glede trenutne nabavne vrednosti in amortizacijskih stopenj. Metoda temelji na isti teoretični transakciji med razumnimi informiranimi strankami kot zasnova tržne vrednosti.

5.3 Ocenjevalec oceni nabavno vrednost modernega enakovrednega sredstva na ustrezen datum ocenjevanja vrednosti. To utegne zahtevati oceno nabavne vrednosti na podlagi konkretnega naročila za primerno sredstvo. Nabavna vrednost mora izražati vse pripadajoče stroške, ki bi nastali, na primer za oblikovanje, dostavo, vgradnjo in provizije. Pri *specialnem premoženju* je treba vključiti stroške pridobivanja zemljišča, primerne za izgradnjo enakovrednega specialnega objekta na trgu, skupaj s stroški vseh potrebnih *izboljšav* zemljišča.

5.4 Nato ocenjevalec vrednosti oceni odbitke s primerjanjem *modernega enakovrednega sredstva* s sredstvom, ki je predmet ocenjevanja vrednosti. Stopnje odbitkov lahko vključujejo vse ali so analizirane posebej za:

- fizično obrabo,
- funkcionalno zastarelost,
- zunanjo zastarelost.

5.4.1 Pri ocenjevanju fizične obrabe *izboljšav*, ki so posledica naravne obrabe v času in nezadostnega vzdrževanja sredstva, lahko uporabimo različne metode ocenjevanja vrednosti za oceno zneska,

potrebnega za izboljšanje fizičnega stanja izboljšav. Lahko se uporabijo ocene posebnih sestavin amortizacije in pogodbenikovih stroškov ali neposredna primerjava enot vrednosti med vrstami premoženja s podobnim stanjem.

5.4.2 Funkcionalna zastarelost je lahko posledica tehnoloških napredkov, ki ustvarjajo nova sredstva z učinkovitejšim zagotavljanjem proizvodov in storitev. Sodobne proizvodne metode lahko povzročijo popolno ali delno zastarelost do tedaj obstoječih sredstev glede ustreznosti trenutnih stroškov. Pri mnogih sestavinah funkcionalne zastarelosti bo treba uporabiti proces optimizacije.

5.4.3 Zastarelost, ki je posledica zunanjih vplivov, lahko vpliva na vrednost sredstva. Zunanji dejavniki lahko vključujejo spremenjene gospodarske pogoje, ki vplivajo na povpraševanje po proizvodih in storitvah, ki jih zagotavlja podjetje, ali na proizvodne stroške. Zunanji dejavniki vključujejo tudi stroške in primerno razpoložljivost surovin, storitev in dela.

5.4.4 Kadar se ocenjuje vrednost *specialnega premoženja*, ni primerno zmanjšati stroškov nadomestitve sestavin zemljišča.

5.5 Pri uporabi zmanjšane nadomestitvene vrednosti mora ocenjevalec vrednosti zagotoviti, da so upoštevane vse ključne sestavine tržne transakcije, ki vključujejo:

5.5.1 razumevaje sredstva, njegove funkcije in njegovega okolja;

5.5.2 raziskavo in analizo za določitev preostale fizične dobe (za oceno fizične obrabe) in dobe gospodarne uporabe sredstva;

5.5.3 poznavanje sprememb preferenc, tehničnih inovacij in/ali tržnih standardov, ki lahko vplivajo na sredstvo (za oceno funkcionalne zastarelosti);

5.5.4 analizo potencialnih zunanjih sprememb, ki lahko vplivajo na sredstvo (za oceno zunanje zastarelosti);

5.5.5 seznanjenost z vrsto premoženja s pridobitvijo razpoložljivih tržnih podatkov;

5.5.6 poznavanje tehnik gradnje in materialov (za oceno nabavne vrednosti *modernega enakovrednega sredstva*); in

5.5.7 zadostno znanje za določitev vpliva zunanje zastarelosti na vrednost izboljšav.

5.6 Na stopnje odbitkov in ocene prihodnje dobe gospodarne uporabe vplivajo tržni trendi in/ali namere podjetja. Ocenjevalci vrednosti morajo prepoznati te trende in namere ter biti sposobni, da jih uporabijo za podporo uporabljenih stopnjam odbitkov. Uporaba zmanjšane nadomestitvene vrednosti mora predpostavljati deduktivni proces potencialnega kupca z minimalnimi možnostmi sklicevanja na trg.

5.7 V zadnji fazi procesa mora ocenjevalec vrednosti upoštevati, če ima dejansko sredstvo kakšne dodatne značilnosti, ki se ne izražajo v nabavni vrednosti *modernega enakovrednega sredstva*, in opraviti ustrezne nadaljnje prilagoditve. Primer bi bilo *specialno premoženje*, kjer obstaja možnost boljše uporabe v prihodnosti, ko se izteče doba gospodarne uporabe *izboljšavam*.

5.8 Če je jasno, da je vrednost, pridobljena z metodo zmanjšane nadomestitvene vrednosti, znatno nižja od vrednosti sredstva pri vedno razpoložljivi alternativni uporabi, ki je finančno in pravno dopustna na dan ocenjevanja vrednosti, je treba poročati o *tržni vrednosti* pri alternativni uporabi skupaj z izjavo, da vrednost pri alternativni uporabi ne upošteva zaved, kot so zaprtje ali ukinitve podjetja in s tem povezani stroški, ki bi nastali pri takšni uporabi. Alternativna uporaba bo razvidna iz primerljivih prodaj, njena ocena vrednosti pa ne bo del uporabe zmanjšane nadomestitvene vrednosti, ampak ločeno ocenjevanje vrednosti.

5.9 Če ocenjevalec vrednosti meni, da bi bila vrednost sredstva pomembno različna, če bi jo izločili iz delujočega podjetja, mora v poročilu dati izjavo o tem učinku.

5.10 Kadar se vrednost specialnega sredstva oceni z metodo *zmanjšane nadomestitvene vrednosti*, mora biti dana izjava, da je za to vrednost treba opraviti test ustrezne dobičkonosnosti glede na vsa sredstva, ki jih poseduje k dobičku usmerjeno podjetje ali denar ustvarjajoča enota. Vzroki, zakaj je takšna izjava potrebna, so obrazloženi v Dodatku A.

5.11 Pri neprofitnih subjektih javnega sektorja je test ustrezne dobičkonosnosti zamenjan s testom *ustrezne storitvene zmožnosti*, ki ga mora odobriti subjekt. Vlade dajejo poseben poudarek testu storitvene zmožnosti pri poročanju o sredstvih, ker mnogo agencij uporablja sredstva javnega sektorja pri zagotavljanju storitvenih obveznosti splošni javnosti. (Uporaba *zmanjšane nadomestitvene vrednosti* pri ocenjevanju vrednosti sredstev javnega sektorja in test ustrezne storitvene zmožnosti sta obširneje obravnavana v MNUOV 3 – Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje v 5.4., 6.1., 6.5. in 6.8.4. odstavku.)

5.12 Sklep o ocenjevanju vrednosti mora biti sporočen v skladu z MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

5.12.1 Ocenjevalec vrednosti poroča o rezultatu kot tržni vrednosti, ki je predmet preizkusa ustrezne dobičkonosnosti ali storitvene zmožnosti, pri čemer je za preizkus odgovorno podjetje.

5.12.2 Pri poročanju o tržni vrednosti mora ocenjevalec vrednosti identificirati uporabljena metodo kot *zmanjšano nadomestitveno vrednost z opombo*, da je vrednost mogoče uporabiti v obračunih podjetja le, če je opravljen in upoštevan ustrezen preizkus bodisi ustrezne dobičkonosnosti ali storitvene zmožnosti.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007

Dodatek A: Test dobičkonosnosti ob poročanju po DRC

1. Računovodski standardi zahtevajo, da podjetja periodično preverijo svoja sredstva zaradi »oslabitve«, ki je trajna izguba vrednosti sredstva za podjetje. Ustrezen znesek, ki ga je treba vnesti v bilanco stanja za sredstvo po »preverjanju oslabitve«, je njegova »vrednost pri uporabi« ali njegova »poštena vrednost«, zmanjšana za stroške prodaje, odvisno od tega, katera je višja. Poenostavljeno to pomeni, da je treba znesek v bilanci stanja zmanjšati na trenutno vrednost prihodnjih donosov, ki jih bo ustvarilo podjetje s stalno uporabo sredstva, ali na iztržek, ki bi ga ustvarilo s takojšnjim umikom in odtujitvijo sredstva, odvisno od tega, kaj je višje.

2. Tržna vrednost sredstva, pridobljena s sklicevanjem na prodaje podobnih sredstev, bo običajno približek zneska, ki bi ga podjetje lahko prejelo z umikom in prodajo sredstva. Če je vrednost pri uporabi sredstva manjša od tržne vrednosti, ki temelji na primerljivih prodajah, se lahko mirno zanesemo na slednjo vrednost kot temelj za vnos v bilanco; to je za podjetje nadomestljiva vrednost ne glede na to, ali nadaljuje uporabo sredstva ali ga umakne.

3. Nasprotno se DRC uporabi za oceno vrednosti sredstev, ki se redko prodajajo ali sploh ne, razen kot del prodaje celotnega obrata, katerega sestavni del so. Značilnost tega načina je predpostavka, da obstaja povpraševanje po sredstvu z vidika njegove trenutne uporabe. Zato tržna vrednost, pridobljena z uporabo tega načina, pogosto ne bo enaka znesku, ki bi ga prejeli, če bi sredstvo umaknili in prodali. Če je vrednost pri uporabi manjša od tržne vrednosti, pridobljene z uporabo načina DRC, se na slednjo ne moremo zanesti kot na temelj za vnos v bilanco, ker ni nujno, da je v kakršnikoli povezavi z zneskom, ki bi ga prejeli po prenehanju poslovanja.

4. Čeprav je možnost, da bi na ocenjevanje vrednosti z uporabo načina DRC pomembno vplivalo prenehanje poslovanja, predstavljeno v zahtevah po razkritju v 5.9. in 5.12.1. odstavku, ki dodatno navajata, da je pri ocenjevanju vrednosti treba upoštevati »ustrezno dobičkonosnost« in s tem opozarjata podjetje, da, čeprav je vrednost pri uporabi sredstva nižja od tedaj ocenjene tržne vrednosti, je lahko še vedno višja od čiste iztržljive

vrednosti ob prenehanju poslovanja. Zato utegne biti nujno, da se pri preverjanju oslabitve ocenjena tržna vrednost zmanjša na vrednost pri uporabi.

5. Potreba po upoštevanju oslabitve se zahteva tudi pri računovodstvu javnega sektorja. Vendar javni sektor poseduje sredstva bolj za izvajanje storitev kot za doseganje dobička. Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja z uporabo nabavnovrednostnega načina mora biti sporočeno tako, da upošteva stalno zahtevo po uporabi sredstva za zagotavljanje zadevnih storitev, to je, da ima ustrezno storitveno zmožnost. Ta zahteva temelji bolj na socialnih in političnih vidikih kot na golih ekonomskih merilih. V povezavi z vsemi ustreznimi razkritji po 5.9. odstavku opozarja uporabnike, da se ocenjevanje vrednosti ne more zanašati na indikacijo zneska, ki bi ga dobili ob prenehanju delovanja in umiku sredstva.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 9

Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 *Metoda diskontiranega denarnega toka (DCF)* je tehnika finančnega modeliranja, zasnovana na izrecnih predpostavkah glede na predvidene prihodke in odhodke premoženja ali podjetja. Take predpostavke se nanašajo na količino, kakovost, spremenljivost, časovno opredelitev in trajanje pritokov in odtokov, ki so diskontirani na sedanjo vrednost. Metoda DCF z ustreznimi in podpornimi podatki ter diskontnimi merami je med sprejetimi metodologijami v okviru *načina kapitalizacije donosa* pri ocenjevanju vrednosti. Metoda DCF je zelo razširjena tudi zaradi napredka računalniške tehnologije. Uporablja se pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic, podjetij in neopredmetenih sredstev, pri analizah naložb in kot računovodski postopek pri ocenjevanju vrednosti pri uporabi. Uporaba metode DCF se je zelo povečala pri institucionalnem, naložbenem premoženju in na področju ocenjevanja vrednosti podjetij ter jo pogosto zahtevajo naročniki, izdajatelji vrednostnic, finančni svetovalci in upravitelji ter upravljavci portfeljev.

1.2 Ocenjevanja vrednosti z DCF kot tudi druga na donosu zasnovana ocenjevanja vrednosti temeljijo na analizi preteklih podatkov in na predpostavkah o prihodnjih tržnih pogojih, ki vplivajo na ponudbo, povpraševanje, prihodke, odhodke in možna tveganja. Te predpostavke opredeljujejo zmožnost donosov premoženja ali podjetja, na kateri temelji napoved modela prihodkov in odhodkov/odtokov.

1.3 Namen te pojasnjevalne opombe (PO) je predpisati splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti (GAVP), najboljšo prakso in ukrepe skrbnega pregleda, ki jim morajo slediti ocenjevalci vrednosti pri izvajanju metode DCF pri tržno in netržno zasnovanih ocenjevanjih vrednosti in razlikovanju med načini uporabe metode DCF pri teh dveh različnih vrstah nalog ocenjevanja vrednosti.

2.0 Področje

2.1 PO se nanaša na tržna in netržna ocenjevanja vrednosti, izvajana s pomočjo metode DCF. Obravnava ustroj in sestavine modelov DCF zahteve pri poročanju o ocenjevanjih vrednosti, zasnovanih na metodi DCF.

2.2 Področje te PO obravnava tudi ustreznost in podprtost predpostavk, na katerih temeljijo metode DCF. Predpostavke pri kateremkoli ocenjevanju vrednosti neposredno vplivajo na sklepe o vrednosti. V skladu s Kodeksom vedenja OMSOV morajo biti vse uporabljene predpostavke za ocenjevanje vrednosti verjetne, upravičene in podprte.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Diskontna mera (discount rate)* – Mera donosa, uporabljena za pretvorbo denarnega zneska, danega ali prejetega v prihodnosti, v sedanjo vrednost. Teoretično naj izraža oportunitetne stroške kapitala, in sicer mero donosa, ki ga kapital lahko ustvari, če je uporabljen drugje s podobnim tveganjem.

3.2 *Metoda diskontiranega denarnega toka (discounted cash flow analysis [DCF])* – Tehnika finančnega modeliranja, zasnovana na izrecnih predpostavkah glede predvidenega denarnega toka pri premoženju ali podjetju. Metoda DCF kot sprejeta metodologija v okviru *načina kapitalizacije donosa* pri ocenjevanju vrednosti vključuje projekcijo niza periodičnih denarnih tokov bodisi pri delujočem premoženju, razvijajočem se premoženju ali podjetju. Pri teh projektiranih nizih denarnega toka se uporabi ustrezna, tržno zasnovana diskontna mera, da se pridobi indikacija sedanje vrednosti toka donosa, ki je povezan s premoženjem ali podjetjem. Pri delujočih vrstah nepremičnega premoženja je periodični denarni tok praviloma ocenjen kot bruto donos, zmanjšan za izgube zaradi nezasedenosti in nerealiziranih terjatev ter zmanjšan za poslovne odhodke/odtoke. Niz periodičnih čistih poslovnih donosov skupaj z oceno preostale/končne vrednosti, predvidene na koncu dobe projekcije, je nato diskontiran. Pri razvijajočem se premoženju so ocenjeni kapitalski izdatki, razvojni stroški in predvideni prihodki iz prodaje, da dobimo niz čistih denarnih tokov, ki so nato diskontirani prek projiciranih obdobj razvoja in trženja. Pri podjetju so

diskontirani ocene periodičnih denarnih tokov in vrednost podjetja na koncu projiciranega obdobja. Najpogosteje se metoda DCF uporablja pri sedanjih vrednostih (PV) ali čisti sedanjih vrednostih (NPV) in notranji meri donosa (IRR) denarnih tokov.

3.3 *Finančno modeliranje (financial modelling)* – Projekcija modela periodičnega donosa ali denarnega toka pri podjetju ali premoženju, iz katerega je mogoče izračunati mere finančnega donosa. Projekcije donosa ali denarnega toka nastajajo z uporabo finančnega modela, ki upošteva pretekla razmerja med prihodki, odhodki in naložbenimi zneski kot tudi projekcije teh spremenljivk. Finančno modeliranje je lahko uporabljeno tudi kot orodje posloводства za preizkus pričakovanih učinkov premoženja, za tehtanje verodostojnosti in stabilnosti modela DCF ali kot metoda kopiranja ukrepov, ki jih izvedejo naložbeniki pri odločanju v zvezi z nakupom, prodajo ali zadržanjem premoženja ali podjetja.

3.4 *Notranja mera donosa (internal rate of return [IRR])* – Diskontna mera, ki izenačuje sedanjo vrednost čistega denarnega toka projekta s sedanjo vrednostjo kapitalne naložbe. To je mera, kjer je čista sedanja vrednost (NPV) enaka nič. IRR izraža donos celotnega kapitala kot tudi donos izvirne dolgoročne naložbe, na katerih temelji razmišljanje možnih naložbenikov. Zato je pridobivanje IRR iz analiz tržnih transakcij s podobnimi vrstami premoženja, ki imajo primerljive vzorce donosa, pravilna metoda za določanje tržnih diskontnih mer, uporabljenih pri ocenjevanju vrednosti za določanje *tržne vrednosti*.

3.5 *Analiza naložb (investment analysis)* – Proučevanje za namene razvijanja ali naložbenja, preračunavanje učinkov naložb ali analiza transakcije v zvezi z naložbenimi vrstami premoženja. Analize naložb se različno imenujejo: (ekonomske) študije izvedljivosti, tržne ali marketinške analize ali študije finančnih projekcij.

3.6 *Čista sedanja vrednost (net present value [NPV])* – Merilo razlike med diskontiranimi prihodki ali pritoki ter odhodki ali odtoki pri metodi diskontiranega denarnega toka.

Obstaja majhna razlika med NPV in sedanjo vrednostjo (PV). NPV se običajno uporablja za prikaz razlike med diskontiranimi pritoki in odtoki, medtem ko se PV pogosto uporablja, kadar začetni izdatek ali cena ni vključen v denarni tok. Pri ocenjevanju vrednosti se DCF uporablja za določanje *tržne vrednosti*, kjer diskontirani denarni tokovi in diskontna mera izhajajo iz trga, dobljena NPV pa mora predstavljati *tržno vrednost*, ki se pogosteje izrazi s PV kot z NPV.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Diskontiranje je običajni postopek, ki ga uporabljajo računovodje pri obravnavanju časovne vrednosti denarja.

4.2 Mednarodni standardi računovodskega poročanja (MSRP) predpisujejo postopek diskontiranja pri ocenjevanju vrednosti sredstva pri uporabi. Ocenjevanje vrednosti pri uporabi vključuje a) ocenjevanje prihodnjih denarnih pritokov in odtokov, dobljenih iz nadaljnje uporabe sredstva in iz njegove končne odtujitve, ter b) uporabo ustrezne diskontne mere na te prihodnje denarne tokove (MRS 36, 31. člen).

4.3 MRS 36, 48. člen, pravi: "diskontna(-e) mera(-e) je (so) mera(-e) (so) mere) pred obdavčitvijo, ki kaže(-jo) obstoječe tržne ocene: (a) časovne vrednosti denarja, ter (b) tveganja, značilna za sredstvo, katerim niso bile prilagojene ocene prihodnjega denarnega toka." Res je tudi, da se lahko uporabljajo druga merila za tok donosa ali denarni tok, dokler diskontna(-e) mera(-e) ustreza(-jo) denarnemu(-im) toku(-ovom).

5.0 Napotki

5.1 Modeli diskontiranega denarnega toka so zasnovani na specifičnem obdobju ali trajanju. Pri analiziranju nepremičninskih pravic, čeprav lahko dogodki, kot so ocena najemnin, obnovitev najema/ponovno dajanje v najem, prenova ali obnovev, vplivajo na obdobje napovedi, to obdobje določa obnašanje na trgu, ki je značilno za vrsto nepremičnin in njihov tržni sektor. Na primer, obdobje napovedi naložbenih nepremičnin praviloma traja med pet in deset let. Ocenjevalec vrednosti pa se mora popolnoma zavedati vpliva različnih obdobj napovedi, npr. pri kratkem obdobju napovedi je sklep o ocenjevanju vrednosti bolj odvisen od ocene preostale vrednosti kot od časovno opredeljenih denarnih tokov.

Pogostost pritokov in odtokov (mesečnih, četrletnih, letnih) mora prav tako izhajati s trga. Kot pri drugih sprejetih metodologijah morajo biti pritoki in odtoki ustrezni in utemeljeno podprti. Za denarni tok je treba uporabiti pravilno diskontno mero. Če je napoved denarnih tokov na primer določena v četrletjih, mora biti diskontna mera učinkovita četrletna mera in ne nominalna mera. Ker je vsako časovno obdobje v denarnem toku v bistvu niz časovnih točk, mora ocenjevalec vrednosti paziti, da postavi različne denarne tokove na pravilno časovno točko znotraj denarnega toka. Običajno se pogostost denarnega toka določi s časovnimi točkami, ko je plačana najemnina. Če se drugi dogodki pojavljajo pogosteje, se mora ocenjevalec vrednosti odločiti, ali jih bo vključil v časovno točko pred dejanskim pojavom ali po njem. Izdatki/odlivi se lahko postavijo v čas obračuna in ne v časovno točko, ko so dejansko izvršeni. Očitno najboljša rešitev je, da imamo pogostost denarnega toka, ki se časovno ujema z najpogostejšim vidikom periodičnega denarnega toka.

Začetno obdobje (časovni interval) proučevanja denarnega toka nepremičninske pravice se določi kot obdobje 0 in to obdobje se ne diskontira. Vsak pritok ali odtok, ki ga pričakujemo v tem obdobju, moramo vključiti v obdobje 0. Čisti donos ali izdatke lahko uvrstimo v obdobje 0 in morajo biti vključeni v to obdobje, če pride do denarnih prejemkov ali plačil v tem obdobju. Na primer, mnogo naložbenih nepremičnin prejme čisti donos mesečno. Zato je treba, če uporabljamo letne intervale, čisti donos, dobljen v začetnem letu, uvrstiti v obdobje 0, ne glede na to, ali je sprejet način izračunavanja na začetku ali na koncu obdobja.

Izbira metode izračunavanja preostale/končne vrednosti je odvisna od prakse na zadevnem trgu, ki običajno predstavlja oceno *tržne vrednosti* premoženja na dan prenehanja. Ocenjevalec vrednosti mora beležiti te tržne prakse in razkriti izbrano(-e) metodo(-e) in njeno(njihovo) uporabo. *Tržna vrednost* se razume kot sedanja vrednost prihodnjih koristi iz lastništva. Tako za naložbeno nepremičnino to običajno pomeni, da je treba upoštevati denarne tokove/vrednosti v časovni točki končnega datuma ocenjevanja vrednosti (ali odvisno od sprejete metode po končnem datumu ocenjevanja vrednosti) in ne tistih v obdobju do tega datuma. Preostala/končna vrednost lahko temelji na projekciji čistega donosa za leto, ki sledi zadnjemu letu napovedi v DCF.

Kot pri drugih sestavinah metode DCF mora diskontna mera tudi izražati tržne podatke, in sicer druge tržno dobljene diskontne mere. Diskontne mere morajo biti izbrane iz primerljivih vrst premoženja ali podjetij na trgu. Da bi bile te vrste premoženja primerljive, morajo biti prihodki, odhodki, tveganje, inflacija, realne mere donosa in projekcije donosov pri vrstah premoženja podobne tistim pri premoženju, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

5.1.1 Izračuni sedanje vrednosti denarnih tokov se najpogosteje izdelajo z uporabo ustreznih diskontnih mer za vsako vrsto denarnih tokov. Kadar ne uporabljamo letnih časovnih intervalov v napovedi, ampak mesečne ali dnevne, moramo letno diskontno mero prilagoditi dejanski in ustrezni diskontni meri za izbrani časovni interval. Preostala/končna vrednost se kapitalizira s končno mero kapitalizacije ali s končno mero donosa in diskontira na sedanjo vrednost z ustrezno diskontno mero. V številnih primerih se uporablja enotna diskontna mera za vse denarne tokove.

5.1.2 Pridobitev tržnih diskontnih mer ali notranjih mer donosa (IRR) lahko temelji na analizi denarnih tokov in prodajnih cen primerljivih vrst premoženja.

5.1.3 Model DCF je lahko pripravljen na naslednjih osnovah denarnega toka: pred obdavčitvijo, po obdavčitvi, nominalnih ali realnih (prilagojenih inflaciji). Diskontna mera mora biti zato izračunana na enakih osnovah denarnega toka, in sicer pred obdavčitvijo, po obdavčitvi, z dolgovi ali brez dolgov in/ali nominalnih ali realnih. Analize tržnih dokazov za določanje diskontne mere ali denarnih tokov morajo temeljiti na enakih predpostavkah.

5.2 V skladu s Kodeksom vedenja OMSOV mora ocenjevalec vrednosti obvezno identificirati sestavine metode DCF, ki vključujejo:

5.2.1 projekcijsko obdobje, v okviru katerega so opredeljeni začetni datum denarnega toka ter število in dolžina obdobji;

5.2.2 sestavine denarnih pritokov in denarnih odtokov, razvrščene po kategorijah, in razloge za takšen izbor:

5.2.2.1 pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic vključujejo denarni tokovi pri dokončanih in izgrajenih vrstah premoženja donose iz najemnin in storitev za najemnike, prilagojene za izgubo zaradi nerealiziranih terjatev, spodbud in nezasedenosti, pri premoženju v izgradnji pa donos iz prodaje, prilagojen s stroški prodaje;

5.2.2.2 pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic vključujejo denarni odtoki stalne in spremenljive odhodke, odbitek za nadomestitev/obnovitveni sklad in naložbe v dolgoročna sredstva, če obstajajo; za vrste premoženja v izgradnji je treba identificirati "trde in mehke stroške" (hard and soft costs);

5.2.2.3 pri ocenjevanju vrednosti podjetij denarni tok najpogosteje vključuje vse denarne pritoke in odtoke, tako tiste, ki se nanašajo na poslovanje, kot tudi tiste, ki se nanašajo na naložbenje. Diskontirani denarni tok nato predstavlja denar, ki ga naložbenik lahko umakne iz podjetja, medtem ko pušča ustrezn denar za financiranje poslovanja in rasti;

5.2.3 financiranje z zadolževanjem ali odplačevanje dolgov (plačilo obresti in glavnice) v obdobju in letno efektivno mero, po kateri so izračunane periodične obresti, če obstajajo;

5.2.4 čiste denarne tokove po obdobjih (vsota pritokov, zmanjšana za vsoto odtokov);

5.2.5 diskontno(-e) mero ali mere, ki se uporabljajo za čiste denarne tokove, in utemeljitev razlogov za njihovo izbiro;

5.2.6 končno mero kapitalizacije/končno mero donosa, ki se uporablja pri izračunu preostale/končne vrednosti in obrazložitev razlogov za njen izbor; in

5.2.7 seznam vseh predpostavk, na katerih temelji metoda.

5.3 DCF uporablja razpoložljive tržne dokaze in je praviloma rezultat razmišljanj, pričakovanj in dojemanj naložbenikov in drugih udeležencev na trgu. Kot tehnika napovedovanja se DCF ne sme presojati na podlagi tega, ali je bila specifična napoved DCF uresničena ali ne, pač pa na podlagi stopnje tržne podpore za napoved DCF v času, ko je bila pripravljena.

5.3.1 Kadar se DCF uporablja za izdelavo ocene *tržne vrednosti*, mora ocenjevanje vrednosti izpolnjevati vsa sodila ocen *tržne vrednosti*, opredeljena v MSOV 1.

5.4 Kadar naročnik postavi ocenjevalcu vrednosti posebne zahteve, ki ne ustrezajo tistim pri ocenitvah *tržne vrednosti* glede časa posedovanja, finančnih pogojev, obdavčitve ali diskontne mere, je treba iz tega izhajajočo ocenjeno vrednost obravnavati kot *netržno vrednost*. Rezultat je ocenitev naložbene vrednosti, ki je specifična glede na posredovane predpostavke in ni ocena *tržne vrednosti*.

5.5 DCF se lahko uporablja tudi za preizkus ustreznosti običajnih pogledov z analizo spremenljivih predpostavk. Rezultat te vrste analize občutljivosti je vrednost za naložbenika.

Če se DCF uporablja na tak način, je treba izide opredeliti kot vrednost, ki ni *tržna vrednost*, ocenjevanje vrednosti pa mora izpolnjevati vsa sodila *netržno zasnovanega ocenjevanja vrednosti*, opredeljena v MSOV 2.

5.6 Ocenjevalec vrednosti mora opraviti zadostno raziskavo za zagotovitev, da so projekcije denarnega toka in predpostavke, ki so podlaga za model DCF, ustrezne in utemeljene za obravnavani trg.

5.6.1 Na primer, analiza posameznih najemov za pripravo projekcije denarnega toka premoženja z več najemniki mora obravnavati pogodbeno/preneseno najemnino in tržno najemnino, konec najema in datume pregleda najema, stopnjevanje najemnine/naraščajoče najemnine, poslovne odhodke/odtoke, pokrivanje

višjih stroškov z višjimi cenami, najemne spodbude, stroške najema, popravke zaradi nezasedenosti, naložbe v dolgoročna sredstva in druga posebna določila, ki se uporabljajo.

5.6.2 Predpostavke o rasti ali upadu donosa morajo temeljiti na analizi gospodarskih in tržnih pogojev. Spremembe poslovnih odhodkov/odtokov morajo izražati vse razvojne trende in specifične trende pri pomembnih postavkah odhodkov.

5.6.3 Rezultat metode DCF mora biti preizkušen in kontroliran, da ne pride do napak in nejasnosti.

5.7 Da bi dobil diskontne mere in končne mere kapitalizacije, uporablja ocenjevalec vrednosti razne vire podatkov in informacij o nepremičninah in trgih dolgoročnih sredstev. Poleg podatkov o tokovih donosa in preprodajnih cenah primerljivih vrst premoženja ali podjetij so za izbiro diskontnih mer koristni mnenjske ankete naložbenikov in mere donosa, če je trg premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, skladen s trgom premoženja, ki ga je kupil naložbenik, ki je sodeloval v anketi.

5.8 Odgovornost ocenjevalca vrednosti je zagotoviti, da je odločujoči vhodni podatek skladen s tržnimi dokazi in prevladujočimi tržnimi predvidevanji. Ocenjevalec vrednosti, ki nadzira konstrukcijo modela DCF ali izbor zaščitenega modela, je odgovoren tudi za skladnost takšnega modela glede teoretične in matematične primernosti, velikosti denarnih tokov in ustreznosti vseh vhodnih podatkov. Za pripravo denarnega toka in zagotovitev drugih vhodnih podatkov za model mora imeti ocenjevalec vrednosti ustrezne izkušnje in poznati trg.

5.9 Pri poročanju o izidih DCF mora ocenjevalec vrednosti slediti zahtevam Kodeksa vedenja OMSOV in MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

5.9.1 Razkritje mora biti opravljeno v skladu z okoliščinami, ki so bile opisane v MSOV 3, 5.1.10., 7.0. in 8.2.3. odstavku.

5.9.2 Z DCF so neločljivo povezane izrecne predpostavke, ki so uporabljene kot vhodni podatki za analizo. Da bi usposobili uporabnike storitev ocenjevanja vrednosti za razumevanje izidov, mora ocenjevalec vrednosti pri pripravi modela DCF razkriti predpostavke in utemeljitve za njegovo uporabo. Če uporabimo primere nepremičninskih pravic, vključuje to naslednje, čeprav ni omejeno samo na navedeno:

5.9.2.1 datum začetka, trajanje in pogostost, uporabljena v modelu;

5.9.2.2 projicirano najemnino in druge prihodke ter stopnjo, pri kateri je predvidena sprememba prihodkov;

5.9.2.3 projicirane poslovne odhodke in stopnjo, pri kateri je predvidena sprememba odhodkov;

5.9.2.4 obravnavanje prenehanja najema/stroškov prenehanja, nezasedenosti in izgube zaradi nerealiziranih terjatev; in

5.9.2.5 diskontno mero ter končno mero kapitalizacije ali končni donos.

5.9.3 Ocenjevalec vrednosti mora:

5.9.3.1 navesti letno efektivno obrestno mero, po kateri so izračunane periodične obresti, kadar je financiranje z zadolževanjem in odplačevanje dolga (odplačila obresti in glavnice) sestavina projiciranega periodičnega denarnega toka;

5.9.3.2 natančno določiti davčno(-e) stopnjo(-e), kjer je to ustrezno;

5.9.3.3 pojasniti utemeljitev kakršnihkoli popustov za najemne spodbude, kjer je to ustrezno;

5.9.3.4 pojasniti obravnavo kakršnihkoli naložb v dolgoročna sredstva, ki se pojavljajo pri nakupih ali izboljševanju premoženja ali poslovnih sredstev;

5.9.3.5 pojasniti podlago za sprejeto končno mero kapitalizacije/končno mero donosa in sprejeto diskontno mero ali dejansko enakovredno mero (če je primerna); ter

5.9.3.6 identificirati model denarnega toka, tako da se imenuje izdelovalec, ali če gre za zaščiteno programsko opremo, da se navede ime proizvoda in različica; opisati metode in predpostavke, ki so vključene v model; in natančno določiti datume, v katerih je bil model izdelan in uporabljen.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 10

Ocenjevanje vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Na številnih območjih po svetu so zemljišča, namenjena proizvodnji kmetijskih pridelkov, glavno gospodarsko sredstvo in pogosto edina gospodarska podlaga območja.

1.2 Zemljišča, namenjena kmetijski uporabi, so tako glavni predmet storitev ocenjevanja vrednosti iz več razlogov, tudi zaradi zasebnega in javnega prenosa premoženja, obdavčevanja, določanja jamstev za financiranje ter ekonomskih, prostorskih in naložbenih študij. Zanesljiva ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč so pomembna za zagotovitev razpoložljivosti kapitala, potrebnega za razvoj ekonomske osnove, za pospeševanje proizvodne uporabe zemljišč, vzdrževanje zaupanja v trge kapitala in zadovoljevanje potreb splošnega računovodskega poročanja.

1.3 Opravljanje zanesljivih in točnih storitev ocenjevanja vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu zahteva, da ocenjevalec vrednosti dobro pozna in razume fizične in ekonomske sestavine, ki vplivajo na proizvodno zmogljivost kmetijskih zemljišč in na vrednost pridelkov, ki so na njem proizvedeni.

1.4 Fizične in gospodarske značilnosti kmetijskih zemljišč se razlikujejo od nekmetijskih ali tistih v urbanem okolju po stopnji pomembnosti.

1.4.1 Tla v urbanem okolju morajo biti primerna za postavljanje zgradb na njih. Pri vrstah premoženja v kmetijstvu pa je zemlja glavni dejavnik proizvodnje, ki se spreminja glede na zagotavljanje določene količine posameznega pridelka ali skupine pridelkov.

1.4.2 V urbanem okolju lahko gospodarska uporaba premoženja in/ali ugodnosti, ki jih omogoča, ostane nespremenjena več let in je lahko celo zajamčena s pogodbenimi določili. Medtem ko se isti način uporabe nekaterih vrst premoženja v kmetijstvu lahko razširi na dolgo obdobje (npr. sečnja v gozdovih po 25 letih), se pri drugih gospodarske koristi lahko spreminjajo iz leta v leto, odvisno od pridelkov, ki jih je premoženje zmožno proizvesti.

1.4.3 Tok donosa, ki je povezan s premoženjem v kmetijstvu, se razlikuje vsako leto, odvisno od vrste kmetijske proizvodnje, pri kateri je uporabljen, proizvedenih pridelkov in ciklične narave trga pridelkov.

2.0 Področje

2.1 Ta PO zajema:

2.1.1 značilnosti vrednosti, ki so povezane z vrstami premoženja v kmetijstvu, in

2.1.2 temeljne zahteve standardov ocenjevanja vrednosti ter njihove uporabe pri ocenjevanju vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu.

3.0 Opredelitve pojmov

Kmetijska raba vrst premoženja je lahko razvrščena v nekaj širših skupin, katerih opredelitve so v nadaljevanju.

3.1 *Poljedelske kmetije (crop(ping) farms)* – Vrste premoženja v kmetijstvu, uporabljene za rast pridelkov, ki so praviloma posejani in požeti v okviru dvanajstmesečnega ciklusa. Vrste premoženja, ki so uporabljene za letno proizvodnjo pridelka, lahko omogočajo gojenje več vrst letnega pridelka v istem obdobju in lahko uporabljajo pri proizvodnji namakanje ali ga ne uporabljajo. Nekateri pridelki so *letni pridelki (annual crops)*, ki jih lahko pustimo v zemlji zaradi pogodbenih določil ali okoliščin, ko so tržni pogoji neugodni, tudi dlje od dvanajstih mesecev. Takšni pridelki trajajo več kot leto dni po žetvi, vendar se ne obravnavajo kot trajni. Glej tudi *namakalno zemljišče, trajni nasadi*.

3.2 *Mlekarske farme (dairy farms)* – Vrste premoženja v kmetijstvu, uporabljene za proizvodnjo kravjega mleka ali drugih mlečnih proizvodov. Te vrste premoženja običajno obsegajo obsežne gradbene objekte (hleve, sprejemališča za mleko, silose) in opremo (krmilnike, molzne aparate). Krma je lahko pridobljena znotraj premoženja, uvožena ali pridobljena iz obeh virov.

3.3 *Gozdarstvo/gozdovi (forestry/timberland)* – Vrste premoženja v kmetijstvu, uporabljene za rast drevja, ki ni sadno, ki ga občasno posekajo po dolgih obdobjih rasti (10 do 20 let ali več). Obravnavajo se kot vrste premoženja v kmetijstvu, ker proizvajajo *pridelek*, tj. les, čeprav ta pridelek zahteva daljše obdobje rasti. Glej tudi trajne nasade.

3.4 *Namakalno zemljišče (irrigated land)* – Zemljišča, ki se uporabljajo pri proizvodnji pridelkov ali krme za živino in zahtevajo uporabo vode, ki ni rezultat naravnih padavin, se imenujejo *namakalne poljedelske kmetije (irrigated crop(ping) farms)* ali *namakalni pašnik (irrigated grazing land)*. Vrste premoženja, pri katerih primanjkuje vodnih virov, ki niso rezultat naravnih padavin, se imenujejo *kmetijska zemljišča z izsušeno zemljo (dry land agricultural properties)*.

3.5 *Živinorejske kmetije/postaje (livestock ranches/stations)* – Vrste premoženja v kmetijstvu, uporabljene za gojenje in hranjenje živali, kot so govedo, ovce, prašiči, koze, konji ali njihove kombinacije. Uporaba teh vrst premoženja ima lahko številne oblike. Delovanje kmetije lahko obsega rejo in prodajo živali. Mlade živali so lahko pridobljene od zunaj in nato gojene znotraj premoženja. Živali so lahko gojene za porabniške namene ali za pleme. Krma za živali je lahko pridobljena znotraj premoženja, uvožena ali pridobljena iz obeh virov. Vrste premoženja, uporabljene pri proizvodnji in hranjenju živine, zahtevajo znatne dolgoročne naložbe v gradbene objekte (staje, zavetja za živino, hlevi, zaščitne ograde) in živino, ki je lahko ali ni amortizirljiva, kar je odvisno od zakonov ali drugih predpisov, ki veljajo v državi.

3.6 *Trajni nasadi (perennial plantings)* – Pridelki, pridobljeni iz nasadov, ki imajo življenjsko dobo daljšo od enega leta ali enega žetvenega ciklusa. Primeri so vinogradi in sadovnjaki. Te vrste premoženja lahko zahtevajo znatne dolgoročne naložbe v nasade, ki so amortizirljiva sredstva. Glej tudi *gozdarstvo/gozdovi*.

3.7 *Posebni živinorejski obrati (specialised livestock facilities)* – Glej *mlekarske kmetije, živinorejske kmetije/postaje*

3.8 *Vrste premoženja s posebnim namenom v kmetijstvu (specialised, or special purpose properties)* – Vrste premoženja v kmetijstvu, ki praviloma ne ustvarjajo pridelka, temveč se uporabljajo za obdelovanje, predelovanje ali skladiščenje pridelka po opravljeni žetvi. Takšne vrste premoženja zasedajo pogosto manjši prostor na zemljišču, ki je intenzivno pozidano z objekti (skladišči za žito) in opremo (napravami za dviganje). Vrste premoženja lahko razvrstimo tudi kot takšne s *posebnim namenom* glede na naravo pridelkov. Primeri so kmetije za gojenje zelenjave, perutninske farme, posestva za proizvodnjo zaščitnih rastlinskih semen ali svežega rezanega cvetja in hlevi za rejo in vadbo dirkalnih konjev.

Druge opredelitve

3.9 *Kmetijska dejavnost (agricultural activity)* – Uravnavanje biološke preobrazbe bioloških sredstev v podjetju za prodajo, v kmetijske pridelke ali v dodatna biološka sredstva (glej Mednarodni računovodski standard 41 [MRS 41] – Kmetijstvo, 5. odstavek).

3.10 *Biološko sredstvo (biological asset)* – Živa žival ali rastlina (glej MRS 41, 5. odstavek)

3.11 *Integrirana enota (integrated unit)* – Kmetijsko podjetje, ki skupno obvladuje vse procese ali del procesov, ki vključujejo proizvodnjo in trženje njegovih proizvodov in/ali pridelkov.

4.0 Povezava z računovodski standardi

4.1 Mednarodni računovodski standardi 16 – Opredmetena osnovna sredstva, 40 – Naložbene nepremičnine – in 41 – Kmetijstvo – se uporabljajo pri ocenjevanju vrednosti premoženja v kmetijstvu. Podjetje sledi MRS 16 ali MRS 40 glede na to, kateri standard je ustrezen v danih okoliščinah. MRS 16 zahteva, da se zemljišče meri bodisi po nabavni vrednosti, zmanjšani za akumulirano amortizacijo in akumulirane izgube zaradi oslabitve, ali po prevrednotenem

znesku. MRS 40 zahteva, da je zemljišče naložbena nepremičnina, izmerjena po svoji pošteni vrednosti ali nabavni vrednosti, zmanjšani za akumulirano amortizacijo in akumulirane izgube zaradi oslabitve. MRS 41, ki ne vzpostavlja nobenih novih načel za zemljišče, povezano s kmetijsko dejavnostjo, zahteva, da so biološka sredstva, ki so fizično dodana zemljišču (npr. drevesa v plantažnem gozdu), ovrednotena ločeno od zemljišča po njihovi pošteni vrednosti, zmanjšani za ocenjene stroške ob prodaji.

4.2 MRS 41 priznava, da morda ni posebnega trga za biološka sredstva, ki se držijo zemljišča, toda delujoči trg lahko obstaja za povezana sredstva, to je za biološka sredstva, neobdelano zemljišče in izboljšave zemljišča v svežnju. Podjetje lahko zato uporabi pri določanju poštene vrednosti bioloških sredstev informacije o povezanih sredstvih. Poštena vrednost neobdelanega zemljišča in izboljšav zemljišča se lahko odšteje od poštene vrednosti povezanih sredstev, da se dobi poštena vrednost bioloških sredstev (glej MRS 41, 25. odstavek). MRS 41 prav tako daje napotek o tem, kako ugotoviti pošteno vrednost biološkega sredstva ali kmetijskega pridelka, kadar delujoči trg obstaja ali kadar ne obstaja.

4.3 Sredstva kmetijskega premoženja so lahko razvrstijo kot:

- zemljišča,
- gradbene izboljšave,
- naprave in stroji (dodani zemljišču),
- naprave in stroji (niso dodani zemljišču),
- biološka sredstva (dodana zemljišču),
- biološka sredstva (niso dodana zemljišču).

Poštena vrednost/tržna vrednost bioloških sredstev je prispevek ali dodana vrednost, ki jo dajejo zemljišču. MRS 41 zahteva, da so biološka sredstva izmerjena po njihovem začetnem pripoznanju in na vsak datum bilance stanja.

4.4 MRS 16 priporoča pogosta prevrednotenja z ugotovitvijo, da utegne zadoščati vsaka tri do pet let. MRS 40 zahteva prevrednotenje vsako leto.

5.0 Napotki

5.1 Različne oblike proizvodnje pridelkov in metod poslovanja so značilnosti vrst premoženja v kmetijstvu. Te vrste premoženja lahko predstavljajo tudi različne kombinacije zemljišča, zgradb, opreme in nasadov. Splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti (GAVP) so tako uporabna pri vrstah premoženja v kmetijstvu kot pri ocenjevanju drugih vrst premoženja.

5.1.1 Ocenjevalec vrednosti mora biti usposobljen za ocenjevanje vrednosti različnih sredstev, ki sestavljajo premoženje (glej MSOV Kodeks vedenja, 5. poglavje – Usposobljenost).

5.2 Tržna vrednost mora biti pripoznana kot temeljna podlaga ocenjevanja vrednosti (MSOV 1).

5.2.1 Ocenjevalec vrednosti mora priti do tržne vrednosti premoženja v kmetijstvu z zagotovitvijo, da je ocena vrednosti tržno pridobljena.

5.2.2 Za računovodsko poročanje mora ocenjevalec vrednosti razporediti *tržno vrednost* v skladu z zahtevami MRS. Za napotek se bralec sklicuje na MNUOV 1.

5.3 Če so uporabljene druge podlage ocenjevanja vrednosti, se morajo razlikovati od podlag *tržne vrednosti*.

5.3.1 Kadar se ocenjujejo vrednosti, ki niso *tržne vrednosti* in jih zahteva računovodsko poročanje, načrti amortiziranja ali davčni nameni, mora ocenjevalec vrednosti zagotoviti, da je razlika jasno opredeljena in pojasnjena.

5.4 Premičninske sestavine

5.4.1 Kadar se ocenjuje vrednost premoženja v kmetijstvu, ki lahko vključuje *premičninske sestavine*, kot so živina, uskladiščeni pridelki in oprema, mora ocenjevalec vrednosti vedeti, kdaj so pridelek ali drugi proizvodi sestavni del nepremičnin in kdaj premičnin. Les je na primer del nepremičnin, kadar raste, vendar postane del premičnin, ko je odstranjen z zemljišča.

5.5 Ocenjevalec vrednosti mora poznati edinstveno naravo kmetijskih proizvodjalnih dejavnikov, trgov kmetijskih proizvodov, proizvodjalnih običajev in ciklusov na tržnem območju.

5.5.1 Pri ocenjevanju vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu pridobivajo fizični in okoljski vidiki premoženja poseben pomen. To vključuje pojave, kot so podnebje, vrsta zemlje in njena proizvodjalna zmožnost, razpoložljivost ali pomanjkanje vode za namakanje in krmne/rejne zmogljivosti za živino. Zunanji dejavniki, ki jih je treba upoštevati, so razpoložljivost in ustreznost podpornih sredstev, potrebnih za skladiščenje, predelavo in transport. Relativni pomen teh dejavnikov se razlikuje glede na vrsto kmetijstva, ki ji je premoženje namenjeno ali pri kateri je uporabljeno.

5.5.2 Ob upoštevanju opredelitve *tržne vrednosti* je treba vedno izvesti analizo *najgospodarnejše uporabe*, 1) da bi zagotovili, da se kmetijski način uporabe nadaljuje, zlasti če se pojavlja tudi drugačen način uporabe zemljišča, npr., ko utegne biti pozidava dela zemljišča zaradi širjenja urbanizacije ustrežnejša, in 2) da bi določili, ali se bo posebni način kmetijske uporabe nadaljeval.

5.5.3 Kadar dobi ocenjevalec vrednosti posebno navodilo, da mora zanemariti druge načine uporabe, kot je obstoječa kmetijska uporaba, dobljena ocena vrednosti ne bo nujno nakazovala *tržne vrednosti* premoženja, kar je treba v celoti razkriti.

5.6 Ocena ustaljenega donosa premoženja v kmetijstvu mora biti zasnovana na vzorcih pridelkov in ciklusih na tržnem območju.

5.6.1 Denarni tok pri vrstah premoženja v kmetijstvu je odvisen od proizvodjalnega ciklusa na premoženju in cikličnih sil, kot so trgi kmetijskih pridelkov. Ocenjevalec vrednosti mora razumeti vpliv teh ciklusov na denarne tokove. Ocenjevanje vrednosti premoženja mora biti zasnovano na ustaljenih vzorcih donosa, ki so skladni s proizvodjalnimi ciklusi, ki se na splošno pojavljajo na območju, na katerem je premoženje.

5.7 Ocenjevalec vrednosti premoženja v kmetijstvu, ki ima več kot eno fizično sestavino ali način uporabe v kmetijstvu, mora jasno označiti, katera vrednost posamezne sestavine ali načina uporabe prispeva k vrednosti kot del celotnega premoženja ali kot posebna, samostojna sestavina.

5.7.1 Različne sestavine celotnega premoženja imajo lahko vrednost kot ločeni deli, ki je večja ali manjša od njihove vrednosti kot dela celote. Ocenjevalec vrednosti se mora odločiti, ali vrednost vsake sestavine ugotoviti posebej ali kot del celotnega premoženja.

5.7.2 Vrste premoženja v kmetijstvu so lahko uporabljene za sočasno proizvajanje več kot ene vrste proizvodov, kar je zasnovano z različnimi fizičnimi pogoji v okviru premoženja ali s poslovodskimi odločitvami. Pri ocenjevanju vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu, pri katerih so pridelki več kot ene kmetijske vrste gojeni in požeti ob različnem času, mora biti vrednost vsake kmetijske vrste zasnovana na njenem prispevku k celotni vrednosti premoženja in ne ločeno od nje.

5.7.3 Uporaba premoženja v kmetijstvu lahko zahteva obsežne izboljšave v zgradbah, npr. skednjih, silosih, mlekarskih napravah. Takšne izboljšave, ki so pogoj za pravilno delovanje premoženja, so pogosto izpeljane iz glavnega zemljiškega sredstva. Njihova vrednost mora biti zasnovana na njihovem prispevku k celotni vrednosti premoženja ne glede na njihovo nabavno vrednost ali druga merila.

Praviloma imajo take izboljšave vrednost pri uporabi, tj. vrednost njihovega prispevka podjetju. Če se zahteva razporeditev vrednosti po sredstvih, tako razporejene vrednosti ne smemo jemati kot indikacije za posamično vrednost izboljšave kot posamičnih sredstev.

5.8 Zahteve v zvezi s poročili o ocenjevanju vrednosti so obravnavane v MSOV Kodeksu vedenja in v MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 11

Pregledovanje ocenjevanj vrednosti (popravljeno 2007)

1.0 Uvod

1.1 Pregledovanje ocenjevanja vrednosti je pregled dela ocenjevalca vrednosti, ki ga opravi drug ocenjevalec vrednosti, ki oblikuje nepristransko sodbo.

1.2 Zaradi potrebe po zagotovitvi točnosti, ustreznosti in kakovosti poročil o ocenjevanju vrednosti so pregledovanja vrednosti postala sestavni del strokovne prakse. Pri pregledovanju ocenjevanja vrednosti se obravnavajo pravilnost, doslednost, utemeljenost in popolnost ocenjevanja vrednosti.

1.2.1 Pregled ocenjevanja vrednosti lahko zahteva udeležbo strokovnjakov s specialnim poznavanjem stroškov gradnje, donosa iz premoženja, pravnih in davčnih zadev ali okoljskih problemov.

1.2.2 Pregled ocenjevanja vrednosti daje potrdilo o zanesljivosti ocenjevanja vrednosti, ki je predmet pregleda, in preizkuša njegovo moč z osredotočenjem na:

1.2.2.1 resnično primernost in pomembnost uporabljenih podatkov in opravljenih poizvedovanj;

1.2.2.2 ustreznost uporabljenih metod in tehnik;

1.2.2.3 ustreznost in utemeljenost analiz, mnenj in sklepov; in

1.2.2.4 to, ali celotna predstavitev ocene vrednosti spoštuje ali presega splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti (GAVP).

1.3 Pregledi ocenjevanja vrednosti so izvedeni iz različnih razlogov, ki vključujejo:

1.3.1 skrben pregled, ki ga zahteva računovodsko poročanje in upravljanje sredstev;

1.3.2 pričanja izvedencev pri pravnih postopkih in okoliščinah;

1.3.3 podlage za poslovne odločitve; in

1.3.4 ugotovitve, ali je poročilo skladno s pravnimi predpisi, pri katerih so:

1.3.4.1 ocene vrednosti uporabljene kot del procesa za odobravanje hipotekarnih posojil, zlasti pri hipotekah, ki jih zavaruje ali ureja država, in

1.3.4.2 potrebni preizkusi, ali so ocenjevalci vrednosti upoštevali regulativne standarde in zahteve v okviru zakonodaje.

2.0 Področje

2.1 Zahteve te PO obravnavajo izvajanje in poročanje pregledov ocenjevanja vrednosti.

2.2 Usklajenost s to PO je obvezna za vsakega ocenjevalca vrednosti, ki v nadzorni ali poslovodski vlogi podpiše pregled ocenjevanja vrednosti in s tem sprejema odgovornost za njegovo vsebino.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Izvršilni pregled (pregled o usklajenosti) (administrative (compliance) review)* – Pregled ocenjevanja vrednosti, ki ga opravi naročnik ali uporabnik storitve ocenjevanja vrednosti kot nalogo v okviru skrbnega pregleda, če se bo ocena vrednosti uporabljala za namene odločanja, kot je odkup izdaje vrednostnic za njihovo uvrstitev na borzo (underwriting), nakup ali prodaja premoženja. Ocenjevalec vrednosti lahko opravi izvršilni pregled ter tako pomaga naročniku pri teh nalogah. Izvršilni pregled zagotavlja, da ocenjevanje vrednosti upošteva ali presega zahteve ali napotila specifičnih trgov in da je najmanj v skladu s splošno sprejetimi načeli ocenjevanja vrednosti (GAVP).

3.2 *Pisarniški pregled (desk review)* – Pregled ocenjevanja vrednosti, ki je omejen na podatke, predstavljene v poročilu, ki so lahko ali pa ne neodvisno potrjeni. Na splošno je opravljen z uporabo kontrolnega seznama postavk. Pregledovalec kontrolira natančnost izračunov, smiselnost podatkov, ustreznost metodologije in skladnost z napotki naročnika, zakonskimi zahtevami in strokovnimi standardi. Glej tudi *Pregled na terenu*.

3.3 *Pregled na terenu (field review)* – Pregled ocenjevanja vrednosti, ki vključuje pregled zunanosti in včasih notranosti obravnavanega premoženja ter možen pregled primerjalnega premoženja, da bi bili potrjeni podatki, navedeni v poročilu. Na splošno je opravljen z uporabo kontrolnega seznama, ki zajema postavke, preverjene pri pisarniškem pregledu, lahko pa vključuje tudi potrjevanje tržnih podatkov, raziskavo za pridobitev dodatnih podatkov in preverjanje uporabljenih računalniških programov pri izdelavi poročila. Glej tudi *Pisarniški pregled*.

3.4 *Strokovni pregled (technical review)* – Pregled ocenjevanja vrednosti, ki ga izvaja ocenjevalec vrednosti, da bi oblikoval mnenje o tem, ali so analize, mnenja in sklepi v poročilu, ki je predmet pregleda, ustrezni, utemeljeni in podprti.

3.5 *Pregled ocenjevanja vrednosti (valuation review)* – Naloga ocenjevanja vrednosti, ki pokriva več vrst in namenov. Glavna značilnost vseh pregledov ocenjevanja vrednosti je, da posamezni ocenjevalec vrednosti oblikuje nepristransko sodbo pri proučevanju dela drugega ocenjevalca vrednosti. Pregled ocenjevanja vrednosti lahko podpira iste sklepe o vrednosti ali pa se ne strinja z njimi. Pregledi ocenjevanja vrednosti opravljajo kontrolo verodostojnosti ocenjene vrednosti in tudi kontrolo kakovosti dela ocenjevalca vrednosti z vidika njegovega znanja, izkušenj in neodvisnosti.

V nekaterih državah je pregled ocenjevanja vrednosti lahko tudi posodobitev, ki jo opravi ocenjevalec vrednosti istega podjetja za ocenjevanje vrednosti, ki je opravilo izvirno ocenjevanje vrednosti.

V svetu organizacije za ocenjevanje vrednosti razlikujejo več vrst pregledov, npr. *izvršilne preglede (preglede o usklajenosti)*, *strokovne preglede*, *pisarniške preglede*, *preglede na terenu*, preglede, ki zagotavljajo, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s strokovnimi standardi (če so sprejete podlage ocenjevanja, ki so bile uporabljene pri ocenjevanju vrednosti, ki je predmet pregleda), preglede, ki preverijo splošne tržne informacije za podporo ali oporekanje sklepu o vrednosti, in preglede, ki preverijo specifične podatke pri ocenjevanju vrednosti, ki je predmet pregledovanja, s primerljivimi podatki iz vzorčne skupine.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Povezava med računovodskimi standardi in prakso ocenjevanja vrednosti je obravnavana v MNUOV 1.

5.0 Napotki

5.1 Pri pregledovanju ocenjevanja vrednosti mora pregledovalec ocenjevanja vrednosti:

5.1.1 identificirati naročnika in nameravanega uporabnika pregleda ocenjevanja vrednosti, nameravano uporabo pregleda, mnenja in sklepe pregledovalca ocenjevalca vrednosti ter namen sprejete naloge;

5.1.2 identificirati premoženje, ki je predmet pregleda, datum pregleda ocenjevanja vrednosti, premoženje in lastniški delež, katerega vrednost je ocenjena v pregledanem poročilu, datum

pregledanega poročila, datum ocenjevanja vrednosti v pregledanem poročilu in ocenjevalca vrednosti, ki je izdelal pregledano poročilo;

5.1.3 identificirati področje pregledovanja, ki ga je treba opraviti;

5.1.4 identificirati vse predpostavke in omejevalne pogoje pri pregledovanju ocenjevanja vrednosti;

5.1.5 oblikovati mnenje o popolnosti pregledanega poročila v delu, ki velja za sprejeto nalogo;

5.1.6 oblikovati mnenje o očitni ustreznosti in pomembnosti podatkov ter o katerihkoli prilagoditvah;

5.1.7 oblikovati mnenje o ustreznosti metod in tehnik, ki so bile uporabljene, in pojasniti razloge za strinjanje ali nestrinjanje s pregledanim poročilom; in

5.1.8 oblikovati mnenje o tem, ali so analize, mnenja in sklepi v pregledanem delu ustrezni, utemeljeni in podprti.

5.2 Pri poročanju izidov pregledovanja ocenjevanja vrednosti mora pregledovalec ocenjevanja vrednosti:

5.2.1 navesti identiteto naročnika in nameravane uporabnike, nameravano uporabo izidov sprejete naloge in namen sprejete naloge;

5.2.2 navesti informacije, ki morajo biti identificirane skladno s 5.1.1.–5.1.4. odstavkom zgoraj;

5.2.3 navesti naravo, obseg in podrobnosti procesa opravljenega pregledovanja;

5.2.4 navesti mnenja, razloge in sklepe, ki jih zahteva 5.1.5.–5.1.8. odstavek zgoraj;

5.2.5 pokazati, ali so vse ustrezne informacije vključene; in

5.2.6 v pregledano poročilo vključiti izjavo o skladnosti.

5.3 Pregledovalec ocenjevanja vrednosti ne sme upoštevati dogodkov, ki vplivajo na premoženje ali trg, a so se pojavili pozneje po ocenitvi vrednosti, temveč le informacije, ki so bile že na voljo na trgu v času ocenjevanja vrednosti.

5.4 Razloge za strinjanje ali nestrinjanje s poročilom o ocenjevanju vrednosti mora pregledovalec ocenjevanja vrednosti v celoti pojasniti.

5.4.1 Kadar se pregledovalec ocenjevanja vrednosti strinja s sklepi v poročilu o ocenjevanju vrednosti, mora razloge za strinjanje v celoti pojasniti in razkriti.

5.4.2 Kadar se pregledovalec ocenjevanja vrednosti ne strinja s sklepi v poročilu o ocenjevanju vrednosti, mora razloge za nestrinjanje v celoti pojasniti in razkriti.

5.4.3 Kadar pregledovalec ocenjevanja vrednosti nima vseh dejstev in informacij, na katere se je opiral ocenjevalec vrednosti, mora razkriti omejitve za svoje sklepe.

5.5 Kadar je obseg opravljenega dela zadosten za vzpostavitev nove ocenitve vrednosti, se mora takšna ocenitev vrednosti skladati z zahtevami Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti in Kodeksa vedenja OMSOV.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 12

Ocenjevanje vrednosti premoženja, povezanega s trgovanjem (popravljen 2007)

1.0 Uvod

1.1 Vrste premoženja, povezanega s trgovanjem (TRP), so posamezne vrste premoženja, kot so hoteli, bencinski servisi in restavracije, ki običajno zamenjajo lastnika na trgu, ne da bi prekinile delovanje. Ta sredstva ne vključujejo le zemljišča in zgradb, pač pa tudi pritikline in inštalacije (pohištvo, napeljave in opremo) in sestavine podjetja, ki jih predstavljajo neopredmetena sredstva, vključno s prenosljivim dobrim imenom.

1.2 Ta pojasnjevalna opomba daje usmeritve pri ocenjevanju vrednosti TRP kot delujočih sredstev in razporeditev TRP vrednosti na njene ključne sestavine. Vrednosti sestavin so običajno potrebne za amortizacijo in davčne namene. To pojasnjevalno opombo je treba brati tudi v povezavi s pojasnjevalnimi opombami, navedenimi v 2.1. odstavku spodaj.

1.3 Nekatere zasnove ocenjevanja vrednosti podjetij, ki niso uvrščena v TRP (glej PO 6 – Ocenjevanje vrednosti podjetij), je treba razlikovati od tistih, ki so povezane z ocenjevanjem vrednosti *premoženja, povezanega s trgovanjem* (glej tudi 5.6. in 5.7.2. odstavek spodaj).

2.0 Področje

2.1 Ta pojasnjevalna opomba se osredotoča na ocenjevanje vrednosti TRP. Za podrobnejši vpogled v uporabo načel ocenjevanja vrednosti je treba proučiti naslednje pojasnjevalne opombe v MSOV:

2.1.1 PO 1 – Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic,

2.1.2 PO 3 – Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme,

2.1.3 PO 4 – Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev,

2.1.4 PO 5 – Ocenjevanje vrednosti premičnin,

2.1.5 PO 6 – Ocenjevanje vrednosti podjetij,

2.1.6 PO 9 – Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Kapitalizacija (capitalisation)* – Pretvorba čistega donosa ali vrste čistih prejemkov, dejanskih ali ocenjenih v nekem časovnem obdobju, v ustrezno vrednost kapitala na določen dan.

3.2 *Diskontiran denarni tok (discounted cash flow)* – Tehnika finančnega modeliranja, ki temelji na izrecni oceni predvidenega denarnega toka premoženja ali podjetja. Najpogostejša uporaba metode DCF je notranja mera donosa (IRR) in čista sedanja vrednost (NPV).

3.3 *Dobro ime (goodwill)*

3.3.1 Prihodnje gospodarske koristi, ki jih prinašajo sredstva, ki jih ni mogoče posamično identificirati in ločeno pripoznati (MSRP 3, dodatek A).

3.3.2 *Neprenosljivo dobro ime (personal goodwill)* – Vrednost dobička, ki presega tržna pričakovanja in ga ustvarimo s prodajo premoženja, povezanega s trgovanjem, skupaj s finančnimi dejavniki, ki se posebej

nanašajo na trenutnega upravljavca podjetja, kot so davki, politika amortiziranja, stroški posojil in vložen kapital v podjetje.

3.3.3 *Prenosljivo dobro ime (transferable goodwill) – Neopredmeteno sredstvo*, ki je rezultat specifičnega imena ali slovesa premoženja, stalnih strank, lokacije, proizvodov in podobnih dejavnikov, ki ustvarjajo gospodarske koristi. Vključeno je v premoženje, povezano s trgovanjem, in se s prodajo prenese na novega lastnika.

3.4 *Primerno učinkovit upravljavec ali povprečno usposobljeno poslovodstvo (reasonably efficient operator, or average competent management)* – Na trgu temelječa zasnova, kjer potencialni kupec in s tem ocenjevalec oceni opravičljivo raven trgovanja in prihodnje dobičkonosnosti, ki jo lahko doseže usposobljen upravljavec ob predpostavki, da učinkovito upravlja podjetje. Zasnova temelji na trgovalni zmožnosti in ne na dejanski ravni trgovanja pri obstoječem lastništvu, torej izključuje neprenosljivo dobro ime.

3.5 *Premoženje, povezano s trgovanjem (trade related property)* – Določene vrste nepremičnin, ki so zgrajene za posebno vrsto posla in ki se običajno kupujejo in prodajajo na trgu glede na njihov trgovalno zmožnost kot delujoča sredstva, upoštevajoč njihovo trgovalno zmožnost.

4.0 Povezava z računovodski standardi

4.1 Po Mednarodnih standardih računovodskega poročanja (MSRP) se TRP tako kot druge vrste nepremičninskih pravic lahko prikazujejo v bilanci stanja podjetja bodisi po nabavni vrednosti ali po pošteni vrednosti (glej MNUOV 1). Za namene amortiziranja bo mogoče treba vrednost TRP razporediti na njegove različne sestavine.

5.0 Napotki

5.1 Ta pojasnjevalna opomba opisuje tisto vrsto premoženja, ki se nanaša na TRP, in pojasnjuje, kako **se ocenjuje vrednost TRP v skladu z Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti 1 – Tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja vrednosti**.

5.2 Kadar izvaja ocenjevanje vrednosti TRP, lahko ocenjevalec vrednosti upošteva **ustrezne napotke tudi v šestih pojasnjevalnih opombah, navedenih v 2.1. odstavku zgoraj**. Če je ocenjevanje vrednosti namenjeno računovodskemu izkazu, mora ocenjevalec vrednosti upoštevati MNUOV 1 – Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje.

5.3 TRP se obravnavajo kot posamezni trgovalni posli in običajno se njihova vrednost ocenjuje na podlagi njihovih pričakovanih dobičkov pred obrestmi, davki in amortizacijo (EBITDA), tako prilagojenih, da izražajo trgovanje primerno učinkovitega upravljavca, in pogosto na podlagi metodologije DCF ali z uporabo mere kapitalizacije pri EBITDA.

5.4 Ocenjevanja vrednosti TRP običajno temeljijo na predpostavkah, da bo primerno učinkovit upravljavec s trgovanjem nadaljeval z izkoriščanje ugodnosti obstoječih licenc, trgovalnega imetja, pritikin, inštalacij in notranje opreme ter z ustreznim obratnim kapitalom. Vrednost premoženja, vključno s prenosljivim dobrim imenom, izhaja iz ocenjene opravičljive ravni trgovanja. Če ocenjevanje vrednosti zahteva katerokoli drugo predpostavko, jo mora ocenjevalec vrednosti jasno razkriti. Čeprav je dejansko izvajanje trgovanja lahko izhodišče za oceno poštene opravičljive ravni trgovanja, je treba izvesti prilagoditve za netipične prihodke in stroške, da bi izrazili trgovanje primerno učinkovitega upravljavca.

5.5 Dobička, ustvarjenega nad tržnimi pričakovanji, ki ga lahko pripišemo poslovodji, ne vključujemo. Izjemnega davčnega položaja poslovodje, politike amortiziranja, stroškov posojil in vloženega kapitala v podjetje ne upoštevamo za namen opredelitve skupne podlage za primerjavo različnih vrst premoženja z različnimi poslovodji.

5.6 Čeprav so zasnove in tehnike podobne tistim, ki se pogosto uporabljajo za ocenjevanje vrednosti velikih podjetij, pa je ocenjevanje vrednosti TRP, ker običajno ne upošteva davkov, amortiziranja, stroškov posojil in

vloženega kapitala v podjetje, zasnovano na drugačnih vhodnih postavkah kot ocenjevanje vrednosti velikih podjetij.

5.7 Utegne se zgoditi, da je treba sklep ocenjevanja vrednosti razčleniti na različne sestavine sredstev za namene računovodskega poročanja, obdavčitve premoženja, ali, kadar se zahteva, za namene posojanja premoženja.

5.7.1 Običajno so sestavine TRP podjetja:

5.7.1.1 zemljišče;

5.7.1.2 zgradba(-e);

5.7.1.3 pritikline in inštalacije (notranja oprema), vključno s programsko opremo;

5.7.1.4 zaloge, ki so lahko vključene ali ne (to je treba razkriti);

5.7.1.5 neopredmetena sredstva, vključno s prenosljivim dobrim imenom; in

5.7.1.6 vse licence in dovoljenja, potrebna za trgovanje.

5.7.2 Postavke, kot so obratni kapital in dolg, se upoštevajo pri ocenjevanju vrednosti lastniškega kapitala podjetja, vendar se vrednost lastniškega kapitala ne ocenjuje pri TRP. TRP pa lahko sestavljajo del podjetja.

5.7.3 Ocena posameznih vrednosti sestavin lahko predstavlja le porazdelitev, za izločitev vrednosti sestavine iz celotne vrednosti TRP pa mora biti na razpolago neposredni tržni dokaz za eno od teh sestavin ali več.

5.8 TRP so po svoji naravi specialna sredstva, ki so običajno namenjena za posebno uporabo. **Spremembe tržnih okoliščin imajo zaradi strukturnih sprememb v panogi, zaradi lokalne konkurence ali zaradi drugih razlogov lahko bistven vpliv na vrednost.**

5.9 Treba je razlikovati med vrednostjo sredstev premoženja, povezanega s trgovanjem, in vrednostjo lastniškega kapitala podjetja. Da bi izvedel ocenjevanje vrednosti TRP, mora ocenjevalec vrednosti zadovoljivo poznati posebno tržno področje, da bi lahko presodil trgovalno zmožnost, ki jo doseže primerno učinkovit upravljavec, in tudi vrednosti posameznih sestavin.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 13

Množično ocenjevanje vrednosti za obdavčitev premoženja

1.0 Uvod

1.1 Cilj te pojasnjevalne opombe je zagotoviti državam članicam OMISOV okvir za izvajanje nalog *množičnega ocenjevanja vrednosti za obdavčitev premoženja po vrednosti*. Pojasnjevalna opomba zagotavlja pomoč pri razumevanju pripoznanih metod množičnega ocenjevanja vrednosti, zasnove in izvedbe sistemov obdavčitve premoženja in razmerje množičnega ocenjevanja vrednosti z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

1.2 *Proces množičnega ocenjevanja vrednosti* se lahko uporablja kot metodologija za *obdavčitev premoženja po vrednosti* ali za statistične in gospodarske študije v okviru vladnih administrativnih programov. Rezultati ocenjevanja vrednosti pomagajo pri zbiranju proračunskih prihodkov, pri izravnavi prihodkov in pri razporeditvi finančnih koristi ali prispevkov vladnim organom. V tej pojasnjevalni opombi se sklicevanje na množično ocenjevanje vrednosti nanaša na množično ocenjevanje vrednosti za zgornje namene.

1.3 Za učinkovito obdavčitev premoženja so potrebne naslednje sestavine:

- (a) pravni sistem in pravna infrastruktura, ki opredeljuje, podpira in ščiti premoženjske pravice;
- (b) sistem registracije in popisa premoženja za vse zemljiške parcele, ki predstavlja podlago za obdavčitev;
- (c) zadostni tržni podatki, na osnovi katerih se lahko izvaja ocenjevanje vrednosti;
- (d) zadostni viri in usposobljeni kader za izvajanje sistema;
- (e) neprestano vzdrževanje popisa premoženja in podatkovnih baz za zagotavljanje boljših podatkov, natančnejših ocenjevanj vrednosti in pravičnejših obdavčitev; in
- (f) proces vzorčenja in preizkušanja pripravljenih modelov za zagotovitev ustaljene metodologije in uporabe.

1.4 Proces množičnega ocenjevanja vrednosti vključuje:

- (a) identifikacijo premoženja, katerega vrednost se ocenjuje;
- (b) določanje tržnega območja glede ustaljenega obnašanja lastnikov premoženja in možnih kupcev;
- (c) identifikacijo značilnosti ponudbe in povpraševanja, ki vplivata na oblikovanje vrednosti na določenem tržnem območju;
- (d) pripravo modela sestavin, ki izraža razmerje med značilnostmi, ki vplivajo na vrednost na tržnem območju;
- (e) preverjanje modela sestavin, da bi med drugimi lastnostmi določili vpliv značilnosti posameznega premoženja na vrednost;
- (f) prilagoditev sklepov, ki jih izraža model, značilnostim (vrst) premoženja, katerega(-ih) vrednost se ocenjuje;
- (g) proučevanje sprejetega procesa množičnega ocenjevanja vrednosti, modela, meril ali drugih postavk, vključno z ukrepi izvajanja, na stalni osnovi in/ali v posameznih fazah skozi ves proces;
- (h) pregledovanje in urejanje rezultatov množičnega ocenjevanja vrednosti.

1.5 Podlaga ocenjevanja vrednosti pri množičnem ocenjevanju vrednosti je *tržna vrednost*, opredeljena v *MSOV 1, 3. poglavju*, prilagojena glede na zasnovo, podrobno določeno z ustreznimi navodili ali zakonodajo. Če takšna navodila ali zakonodaja določajo podlago ocenjevanja vrednosti, ki ni tržna vrednost, opredeljena zgoraj, morajo ocenjevalci vrednosti uporabiti ustrezne metode ocenjevanja vrednosti, da bi izpolnili cilje standardov OMSOV v takšnih okoliščinah. Glej *MSOV 2, 5. poglavje*, in tudi 5.5.1.(e) odstavek spodaj – Razkritje v poročilih o množičnem ocenjevanju vrednosti.

1.6 Množično ocenjevanje vrednosti je lahko pripravljeno z računalniško podporo ali brez nje. Čeprav je proces množičnega ocenjevanja vrednosti z računalniško metodologijo učinkovitejši in širše uporabljen, pa le-ta ni spremenila tega procesa. Banke podatkov in računalniške uporabe se uporabljajo pri shranjevanju podatkov, načrtovanju, analiziranju podatkov in testiranju rezultatov.

1.7 Razvoj sistemov množičnega ocenjevanja vrednosti za obdavčitev premoženja mora slediti pripoznanim znanstvenim standardom in statističnim uporabam.

1.8 Čeprav imajo zakonske zahteve prednost, pa je izpolnjevanje *Kodeksa vedenja OMSOV* obvezno za ocenjevalno osebje, ki izvaja množično ocenjevanje vrednosti. Zasnova tržne vrednosti je pripoznana kot podlaga ocenjevanja vrednosti v večini zakonodaj. Zahteve *Kodeksa vedenja OMSOV* je nujno treba dopolniti s tistimi iz lokalne zakonodaje. Zahteve *Kodeksa vedenja* se uporabljajo pri:

- (a) samem procesu množičnega ocenjevanja vrednosti; in
- (b) uporabi računalnikov in računalniško zasnovanih modelih pri množičnem ocenjevanju vrednosti.

2.0 Področje

2.1 Strokovna odgovornost ocenjevalcev vrednosti je večinoma predpisana z zakonom ali predpisom, ki vpliva na naloge množičnega ocenjevanja vrednosti. Strokovna obveza ocenjevalca vrednosti je, da pozna, upošteva in uporablja določila zakonodaje na področju obdavčitve premoženja po vrednosti.

2.2 Različni učinki programov množičnega ocenjevanja vrednosti imajo finančne posledice za vladne organe. Za namene zbiranja proračunskih prihodkov, izravnave prihodkov, ali pri razporeditvi finančnih koristi ali prispevkov bo vsakemu odstopanju od natančne podlage ocenjevanja sledila nepravilnost. Lokalni zakoni predpisujejo podlago in opredelitev vrednosti, ki jo je treba uporabiti (to je ocene in/ali indikacije, dobljene z nalogo množičnega ocenjevanja vrednosti), upravne postopke za zbiranje in posredovanje podatkov ocenjevanja vrednosti, časovne okvire med sprejetjem množičnih ocenjevanj vrednosti in procesi pridobivanja ocen ali indikacij.

2.3 Obseg dokončane naloge mora ustrezati:

- (a) pričakovanjem udeležencev na trgu za enake ali podobne storitve ocenjevanja vrednosti, in
- (b) zahtevam standardov OMSOV, pojasnjevalnih opomb in načinov uporabe za enake ali podobne naloge.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Obdavčitev premoženja po vrednosti (ad valorem property taxation)* – Postopek pridobivanja proračunskih prihodkov, ki temelji na ocenjeni vrednosti premoženja, povezani z lestvico obremenitev, določenih z zakonom znotraj določenega časovnega okvira.

3.2 *Preverjanje meril (calibration)* – Proces analiziranja skupin premoženja in tržnih podatkov za določanje posebnih parametrov, ki delujejo v modelu.

3.3 *Množično ocenjevanje vrednosti (mass appraisal)* – Postopek ocenjevanja vrednosti množice vrst premoženja na določen dan s sistematično in poenoteno uporabo metod in tehnik ocenjevanja vrednosti, ki omogočajo statistični pregled in analizo rezultatov.

3.4 *Proces množičnega ocenjevanja vrednosti (mass appraisal process)* – Postopki, uporabljeni pri množičnem ocenjevanju vrednosti, da bi prišli do ocen in/ali indikacij. Ta proces obsega osem korakov, opredeljenih v 1.4. odstavku zgoraj.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Množično ocenjevanje vrednosti ne spada v področje nacionalnih ali mednarodnih računovodskih standardov.

4.2 Ocenjevalci vrednosti se morajo zavedati, da postopki prevrednotovanja za namene računovodskega poročanja niso povezani s postopki množičnega ocenjevanja vrednosti za obdavčitev premoženja po vrednosti.

4.3 Zakonske zahteve in standardi ravni in poenotenja ocenjevanj vrednosti za obdavčitev premoženja po vrednosti lahko povzročijo odstopanja od tistih vrednosti premoženja, ki so določene za namene računovodskega poročanja.

5.0 Napotki

5.1 Zbiranje podatkov in določanje sistema

5.1.1 Ocenjevalec vrednosti mora imeti na voljo sistem grobega zbiranja podatkov. Beleženje podatkov je napredovalo od ročnih metod do ustvarjanja zahtevnih bank podatkov, ki omogočajo računalniško ocenjevanje vrednosti pogosto z vključevanjem sistemov geografskih informacij (GIS). Podatki o premoženju so lahko kvantitativni (npr. zemljiška območja, dimenzije, podrobnosti o zgradbah) in/ali kvalitativni (ocena fizičnega stanja, značilnosti ali tržne zaželenosti izboljšav).

5.1.1.1 Banke podatkov ocenjevanja vrednosti so zasnovane na zapisih o zemljiških posestih, npr. dokazne listine o pravici lastništva, dokumenti o prenosu, informacije o prodajah, v nacionalnih, zveznih, državnih ali lokalnih vladnih pravosodjih, ki določajo lastništvo premoženja ali upravičenja na zemljišču.

5.1.2 Značilnosti trga, ki ustreza namenu in nameravani uporabi množičnega ocenjevanja vrednosti, morajo biti zabeležene v sistemu, vključno z:

- (a) lokacijo določenega tržnega območja;**
- (b) fizičnimi, zakonskimi in gospodarskimi značilnostmi vrst premoženja;**
- (c) časovnim okvirom tržnega delovanja; in**
- (d) premoženjskimi upravičenji, ki jih izraža trg.**

5.2 Priprava in vzdrževanje seznamov ocenjevanja

5.2.1 Sezname ocenjevanja vsebujejo informacije o lastništvu premoženja, opredelitvah vrednosti, podrobnostih ocenjevanja, datumu ocenjevanja in datumu, ko ocena postane veljavna.

5.2.2 Sezname ocenjevanja morajo dopuščati občasne prilagoditve ali spremembe, da zagotovijo aktualnost in doslednost ocenjenih vrednosti.

5.3 Opredelitve vrednosti pri množičnem ocenjevanju vrednosti

5.3.1 Kadar se množično ocenjevanje vrednosti izvaja za namen obdavčitve premoženja po vrednosti, so opredelitve vrednosti na splošno določene z lokalnim zakonom. Različne opredelitve vrednosti lahko zahtevajo posebne metodologije ocenjevanja vrednosti.

5.4 Standardi ravni in poenotenja ocenjevanja vrednosti

5.4.1 Zaradi pravičnosti ocenjevanja vrednosti je treba pri uporabi sistema množičnega ocenjevanja vrednosti upoštevati standarde ravni ocenjevanja vrednosti (razlika med ocenami in dejanskimi cenami) in poenotenja (statistično merilo doslednosti ocenjevanja vrednosti).

5.5 Razkritje v poročilih o množičnem ocenjevanju vrednosti

5.5.1 Ocenjevalci vrednosti, ki izvajajo naloge množičnega ocenjevanja vrednosti, morajo spoštovati določila MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti. Ocenjevalec mora razkriti naslednje pomembne podatke, ki so značilni za poročanje o množičnem ocenjevanju vrednosti:

- (a) naročnik in drugi nameravani uporabniki;
- (b) namen in nameravana uporaba ocenjevanja vrednosti;
- (c) obseg dela, potrebnega za dokončanje naloge, vključno z vsemi posebnimi omejevalnimi okoliščinami;
- (d) kakršnekoli posebne predpostavke in hipotetične pogoje, potrebne za izvedbo naloge, če so primerni in rezultat verodostojne analize;
- (e) ustrezne podlage ocenjevanja vrednosti, če zaradi primernih pogojev in okoliščin pripravljeno mnenje o vrednosti ni tržna vrednost;
- (f) značilnosti vrst premoženja, ki ustrezajo namenu in nameravani uporabi množičnega ocenjevanja vrednosti;
- (g) sklicevanje na vsako posamezno vrsto premoženja v seznamu ocenjevanja ali skupino s prikazom, kje v registru premoženja so shranjene informacije o identiteti premoženja;
- (h) značilnosti trga, ki ustrezajo namenu in nameravani uporabi množičnega ocenjevanja vrednosti (glej 5.1.2. odstavek).

5.6 Odklon

5.6.1 Odklon od navodil v teh pojasnjevalnih opombah je lahko izključno posledica zahtev po spoštovanju zakonskih določil, upravnih navodil ali sprejetih ali dopolnilnih pogojev v pogodbah o ocenjevanju vrednosti.

5.6.2 Nadaljnja razprava o določilih glede odklona je opredeljena v 6.8. poglavju *Kodeks vedenja OMSOV* in v 8.2. poglavju *Mednarodnega standarda ocenjevanja vrednosti 3*.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 1. januarja 2005.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 14

Ocenjevanje vrednosti premoženja v ekstraktivnih panogah

1.0 Uvod

1.1 Namen te pojasnjevalne opombe (PO) je zagotoviti razčiščenje in napotke pri ocenjevanju vrednosti sredstev ali premoženjskih upravičenj (pravic) v podjetjih, ki delujejo v ekstraktivnih panogah. Razlikuje med različnimi premoženjskimi upravičenji, ki jih je treba pripoznati, in obravnava zasnove, ki jih morajo razumeti računovodje, regulatorji, sodišča, finančniki, naložbeniki, udeleženci v transakcijah z naravnimi bogastvi in drugi uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti premoženja v ekstraktivnih panogah.

1.2 Zanesljiva ocenjevanja vrednosti sredstev v ekstraktivnih panogah, vključno z upravičenji (pravicami) v vrstah premoženja z naravnim bogastvom, so pomembna za zagotavljanje razpoložljivega kapitala, potrebnega za podporo nadaljnjemu razvoju ekstraktivnih panog kot sestavin svetovne gospodarske baze, za pospeševanje učinkovite rabe naravnih rudnih bogastev in naftnih virov ter za vzdrževanje zaupanja v trge kapitala.

1.3 Ekstraktivne panoge obsegajo rudarstvo in naftno industrijo, ne zajemajo pa dejavnosti, povezane s črpanjem vode iz zemlje.

1.4 Rudarstvo in naftna industrija sta značilna po črpanju naravnih bogastev iz zemlje, ki je lahko povezano z različnimi fazami lastništva, predelovanja in merjenja. Za ocenjevalce vrednosti in uporabnike storitev ocenjevanja vrednosti je pomembno, da v teh fazah razlikujejo med nepremičninskimi pravicami, premičninami in lastniškimi deleži v podjetjih. Računovodsko poročanje zahteva pripoznanje različnih vrst sredstev, ki se lahko nanašajo na ta upravičenja. Poleg tega je jasno in natančno razumevanje teh razlik nujno za ocenjevanje vrednosti, ki se izvaja in uporablja v javnem interesu, ne glede na uporabo.

1.5 Ocenjevanja vrednosti v ekstraktivnih panogah se morajo večinoma zanašati na informacije, značilne za panogo, ki jih zagotavlja(-jo) tehnični ekspert(-i) ali drugi pooblaščen specialist(-i).

1.6 Tipična značilnost ekstraktivnih panog, po kateri se razlikujejo od drugih panog ali gospodarskih sektorjev, je izčrpanje ali opustošenje naravnih bogastev, ki ju je mogoče vrniti v prvotno stanje z naravno aktivnostjo, ki sledi črpanju, le v posebnih primerih. Posebni primeri naravne nadomestitve se lahko pojavijo pri rudninah, ki se transportirajo z vodo, in pri geotermalni tekočini. Način proizvodnje je črpanje naravnih bogastev iz zemlje, ki tvori del nepremičnine.

1.6.1 Končna količina in kakovost materiala, za katerega obstaja gospodarski interes in bi ga bilo mogoče izčrpati na premoženju ekstraktivne panoge z naravnim bogastvom, pogosto ni znana na datum ocenjevanja vrednosti.

1.7 Primeri izčrpanja ali opustošenja naravnih bogastev med drugim vključujejo:

1.7.1 najdišča kovinskih rudnin, ki vsebujejo kovine, kot so baker, aluminij, zlato, železo, mangan, nikelj, kobalt, cink, svinec, srebro, kositer, volfram, uran in skupino platinastih kovin;

1.7.2 najdišča nekovinskih rudnin, kot so premog, kalijev karbonat, fosfati, žveplo, magnezij, apnenec, sol, mineralni peski, diamanti in drugi dragi kamni;

1.7.3 gradbeni material, kot je pesek, gramoz, drobljeno in kosovno kamenje;

1.7.4 naftna najdišča, vključno s surovo nafto, zemeljskim plinom, utekočinjenimi zemeljskimi plini, drugimi plini, težko nafto in naftnim peskom.

1.8 Razumeti je treba nasprotja med fazama proizvodnje in transporta v rudarstvu in naftni industriji:

1.8.1 1.7.1., 1.7.2. in 1.7.3. točka zgoraj vključujejo proizvode rudarstva, ki črpa dragocene rudnine v glavnem s površinskim kopom (odprti kop; kamnolom, ki se uporablja za proizvodnjo gradbenega materiala, tudi velja za površinski kop) ali s kopanjem pod zemljo. Določeno črpanje se izvaja skozi vrtine, na primer črpanje žvepla, in z izluževanjem na kraju izkopa (topilno rudarstvo) različnih soli in uranovih rudnin. Nekatera črpanja se izvajajo tudi z odstranjevanjem plasti nad zbirališči vode, kot za gramoz, mineralne peske, diamante in aluvialno zlato. Črpanje rudnin, kot sta kamena sol (navadna sol) in magnezij, je prav tako del rudarstva.

1.8.2 Rudarstvo ima običajno načrtovano fazo črpanja, čeprav se ta faza pogosto razširi na dodatne rudne rezerve. Ko je črpanje dokončano, na mestu črpanja ne ostanejo nobena poznana ekonomsko nadomestljiva sredstva.

1.8.3 Surovine, ki so navedene v 1.7.4. odstavku zgoraj, so proizvod naftne industrije, ki črpa dragoceni proizvod skozi vrtine, izvrtane v zemeljsko skorjo. Določeno črpanje se izvaja tudi z uporabo rudarskih metod, kot je na primer odprti kop naftnega peska in naftnega skrilavca. Črpanje trdnega materiala je delovno intenzivnejše kot črpanje tekočega materiala. Ena oseba lahko izvaja črpanje nafte ali plina s črpalkami ali ventili z občasno potrebo po dobrem vzdrževanju ali z dobro usposobljenimi ekipami.

1.8.4 V naftni industriji je pogosto več gospodarskih faz črpanja surove nafte. Ob zaključku začetne (primarne) faze črpanja lahko ostane še veliko surove nafte iz začetne naftne rezerve. Sekundarne in/ali razširjene metode odkrivanja se pogosto uporabljajo za odkrivanje dodatnih količin nafte in zemeljskega plina. Na splošno ob zaključku proizvodnje ostane še velik odstotek prvotne nafte neizkoriščen.

1.8.5 Druga pomembna razlika med rudarstvom in naftno industrijo se nanaša na površino zemljišč, potrebnih za postavitev opreme in infrastrukture. Za proizvodnjo nafte in plina je potrebna relativno majhna površina. Rudarstvo pogosto zahteva večjo površino zemljišča za zaloge in nalaganje odpadnega materiala kot tudi za odprti kop, če obstaja.

1.8.6 Surova nafta, zemeljski plin in naftni derivati se pogosteje transportirajo na trg ali v pristanišče po cevovodih. Nasprotno se rudarski proizvodi na splošno transportirajo na trg ali v pristanišče z železnico ali po cesti, kar povzroča različne začetne stroške in vplive na okolje.

1.9 Tako rudarstvo kot naftna industrija sta pomembni panogi po vsem svetu. Njuni proizvodi so bistveni za vsa moderna gospodarstva za zagotavljanje surovin in derivatov za druge odvisne panoge, kot so proizvodnja energije, gradbeništvo, industrijska proizvodnja, promet in zveze.

1.10 Raziskovanje vrst premoženja v rudarstvu in naftni industriji so podvržena velikemu tveganju. Znatno obseg dela in študij sta potrebna za določitev tehnične in ekonomske možnosti za proizvodnjo. Velika večina vrst premoženja v rudarstvu in naftni industriji ne doseže ravni proizvodnje.

1.11 Napovedani čisti donosi, ustvarjeni ali potencialno ustvarjeni v vrstah premoženja v rudarstvu in naftni industriji, so njihov glavni vir vrednosti. Čisti donosi se lahko spreminjajo iz leta v leto, odvisno od vrste proizvoda iz naravnega bogastva, ciklične narave trgov surovin in cen ter od razlik v stopnjah proizvodnje in stroških.

1.12 Vrste premoženja v rudarstvu in naftni industriji z naravnim bogastvom se prvenstveno ocenjujejo na podlagi prisotnosti rudnih in naftnih rezerv ter rudnih bogastev in naftnih virov ali na podlagi potencialnih raziskav virov. Količina in kakovost takšnih rezerv/bogastev se lahko sčasoma spreminjata zaradi sprememb gospodarskega in tehničnega napredka ter tudi uspehov raziskovanja. Vendar pa so končno omejeni in se bodo sčasoma izčrpali.

1.13 Stalna sredstva in specializirane naprave in oprema (za opredelitve glej Pojmovnik), ki se uporabljajo pri črpanju in predelovanju surovih proizvodov ekstraktivnih panog, lahko ohranijo le malo vrednosti ali nič, ko jih izločimo iz proizvodnje na mestu poteka dejavnosti.

1.14 Vrste premoženja za raziskovanje imajo vrednost sredstev, ki izvira iz njihovih zmožnosti, ki so odvisne od obstoja in odkritja gospodarsko zanimivih zalog rudnin in nafte, ki jih te vrste premoženja zajemajo. Upravičenja v

vrstah premoženja za raziskovanje se kupujejo in prodajajo na trgu. Mnoge od teh transakcij temeljijo na sporazumih o delnih upravičenjih, kot so sporazumi o najemu, opcijah ali skupnih podvigih.

1.14.1 Vrednost vrst premoženja za raziskovanje je pretežno odvisna od površinskih in podzemnih geoloških in podobnih informacij in njihovih interpretacij. Do odkritja in raziskav zaloge, ki jo vsebuje neko premoženje, se lahko le malo ve o njenih značilnostih.

1.14.2 Zaloge ekstraktivnih panog so pogosto na odročnih območjih in so v glavnem znatno ali v celoti zakopane pod zemeljsko površino in včasih tudi pod vodnimi viri ali pod morjem.

1.15 Preostala vrednost upravičenj na nepremičninah, napravah in opremi ter tudi na zahtevah za varstvo okolja (kot obveznosti in izboljšave premoženja) so ustrezni dejavniki v procesu ocenjevanja vrednosti vrst premoženja v ekstraktivnih panogah.

2.0 Področje

2.1 Ta pojasnjevalna opomba zagotavlja specifična napotila za ocenjevanje vrednosti sredstev in upravičenj v ekstraktivnih panogah. Zagotavlja dodatna pojasnila za uporabo mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV 1, 2 IN 3), mednarodnih načinov uporabe ocenjevanja vrednosti (MNUOV 1 in 2) in pojasnjevalnih opomb (PO). V tem smislu dopolnjuje posebno naslednje PO za uporabo v ekstraktivnih panogah:

PO 1 – Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic;

PO 2 – Ocenjevanje vrednosti najemnih pravic;

PO 3 – Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme;

PO 4 – Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev;

PO 6 – Ocenjevanje vrednosti podjetij;

PO 8 – Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje (DRC); in

PO 9 – Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb.

2.2 Lastništvo ali pravica do oskrbe z industrijsko vodo in do sistema vodnih zajetij lahko predstavlja pomembno sestavino pri ocenjevanju vrednosti vrst premoženja v ekstraktivnih panogah. Vodne pravice so lahko priključene k zemljišču ali pa pridobljene drugje. Za transport in zajetja oddaljenih vodnih virov se lahko zahtevajo ustrezne pravice in naprave za zanesljivo oskrbo z vodo. Ocenjevanje vrednosti prispevka takšnih pravic vsebuje posebne probleme, ki jih mora ocenjevalec vrednosti izpostaviti. Vendar pa ta PO ne zagotavlja specifičnih napotkov za ocenjevanje vrednosti lastništva, pravic, transporta in zajetij, povezanih z vodo.

2.3 Kadar se uporabljajo postopki finančnega poročanja, ki temeljijo na tržnih podatkih, mora ocenjevalec vrednosti upoštevati določila MNUOV 1 – *Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje* – v povezavi s to PO. V nekaterih državah imajo lahko agencije za vrednostne papirje in uprava drugačne poročevalske zahteve za rudarstvo in naftno industrijo, ki presegajo določila MSOV.

2.4 Čepprav zagotavljajo dodatne napotke za izvajanje in poročanje o ocenjevanjih vrednosti vrst premoženja v ekstraktivnih panogah v skladu z 2.1. odstavkom zgoraj, določbe te PO ne nadomeščajo drugih določb v tej izdaji Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti.

3.0 Opredelitve pojmov

3.1 *Ekstraktivne panoge (extractive industries)* – Tiste panoge, ki vključujejo iskanje, črpanje in ustrezno predelavo naravnih bogastev, ki so na ali v zemeljski skorji ali blizu nje. Sestavljajo jo rudarske panoge in naftna industrija. Ne

vključujejo industrijskega sektorja, ki je usmerjen na črpanje vode iz zemlje, vendar pa vključuje črpanje geotermalnih tekočin kot virov energije.

3.2 *Premoženje za raziskovanje ali območje raziskovanja (exploration property or area)* – Upravičenje na rudniški ali naftni nepremičnini, kjer se aktivno raziskujejo rudno bogastvo ali naftni viri, za kar pa ni izkazanih gospodarskih zmožnosti.

3.3 *Študija izvedljivosti v ekstraktivnih panogah (feasibility study in the extractive industries)* – Obsežna študija rudninskih rezerv in naftnih zbirališč, v kateri se upoštevajo vsi geološki, tehnični, obratovalni, gospodarski, tržni, okoljski, regulatorski in drugi ustrezni dejavniki v zadostnih podrobnostih. Študija je lahko podlaga za končno odločitev predlagatelja ali finančne institucije, da nadaljuje ali financira razvoj predvidenega premoženja za proizvodnjo rudnin ali nafte.

3.4 *Rudnina (mineral)* – Vsak material, ki se pojavlja v naravi, koristen ali vreden za človeštvo in najden v zemeljski skorji ali na njej. Za namen te PO rudnine obsegajo kovinske rudnine (metallic minerals), industrijske rudnine (industrial minerals), kamnine (aggregates), drage kamne (precious stones) in tekoče minerale (fuel minerals); vendar pa rudnine ne vključujejo nafte, ki je posebej opredeljena.

3.5 *Rudna rezerva (mineral reserve)* – Kot jo opredeljuje Odbor za mednarodne standarde poročanja o sestavljenih (rudnih) rezervah (Combined [Mineral] Reserves International Reporting Standard Committee [CRIRSCO]): »Ekonomsko izkopljiv del izmerjenega in/ali nakazanega rudnega bogastva. Vključuje razredčene materiale in popravke zaradi izgub, ki lahko nastanejo med izkopom materiala. Izvedene so ustrezne ocene, ki lahko vključujejo študije izvedljivosti in upoštevanje vpliva rudarskih, metalurških, gospodarskih, tržnih, pravnih, okoljskih, socialnih in vladnih dejavnikov. Te ocene dokazujejo v času poročanja, da je črpanje upravičeno. Rudne rezerve so zaradi večjega zaupanja porazdeljene na verjetne rudne rezerve (probable mineral reserves) in na dokazane rudne rezerve (proved mineral reserves).«

Okvirna klasifikacija Združenih narodov (The United Nations Framework Classification [UNFC]) podobno opredeljuje rudno rezervo in pododdelke z uporabo kodnega sistema UNCF. Podjetja, ki za namene zunanega računovodskega poročanja izberejo UNCF ali druge opredelitve rudne rezerve, morajo za namene ocenjevanja vrednosti rudne rezerve uskladiti s kategorijami dokazanih in možnih rudnih rezerv CRIRSCO.

3.6 *Rudno bogastvo (mineral resource)* – Kot ga opredeljuje CRIRSCO: »Koncentracija ali pojav materiala povečanega ekonomskega interesa v zemeljski skorji ali na njej (zaloga) v takšni obliki in količini, da obstajajo razumne možnosti za morebitno ekonomsko črpanje. Položaj, količina, stopnja, geološke značilnosti in trajanje rudnega bogastva so znani, ocenjeni ali prikazani s posebnim geološkim dokazom ali poznavanjem. Rudna bogastva so z namenom večjega zaupanja porazdeljena v obstoječe (inferred), nakazane (indicated) in merljive (measured) kategorije. Del zaloge, ki nima primerne možnosti za morebitno ekonomsko črpanje, ne sme biti vključen v rudno bogastvo.«

Okvirna klasifikacija Združenih narodov (UNFC) podobno opredeljuje rudno bogastvo in njegove pododdelke z uporabo kodnega sistema UNCF. Za namene te PO je mineralizacija, razvrščena v UNCF kategorijo G4 (»študija poizvedovanja [reconnaissance study]«), izločena iz rudnega bogastva. Podjetja, ki za namene zunanega računovodskega poročanja izberejo UNCF ali druge opredelitve rudnih bogastev, morajo za namene ocenjevanja vrednosti rudnega bogastva uskladiti z obstoječimi, nakazanimi in merljivimi kategorijami CRIRSCO.

3.7 *Rudarstvo (minerals industry)* – Podjetja, ki se ukvarjajo z raziskovanjem rudnin in z izkopavanjem, predelovanjem in trženjem rudnin. Ta PO ne vključuje sredstev rafinerij rudnin ali predelovalnih obratov, kot so sredstva za distribucijo rafiniranih kovin proizvajalcem kovin ali prodajalcem rudnih proizvodov na drobno ali končnim potrošnikom.

3.8 *Nafta (petroleum)* – Vsak naravni pojav ogljikovega vodika, bodisi v plinastem, tekočem ali trdnem stanju. Naftni proizvodi so prvenstveno surova nafta in zemeljski plin.

3.9 *Naftna industrija (petroleum industry)* – Podjetja, ki se ukvarjajo z raziskovanjem nafte in s črpanjem, predelovanjem, rafiniranjem in trženjem surove nafte ter ustreznih plinov. PO ne vključuje sredstev rafinerij nafte in obratov za predelavo plina, kot so sredstva za distribucijo naftnih derivatov trgovcem na drobno.

3.10 *Naftne rezerve (petroleum reserves)* – Kot jih opredeljujeta Združenje naftnih inženirjev (the Society of Petroleum Engineers [SPE]) in Svetovni naftni kongres (World Petroleum Congress [WPC]): »Tiste količine nafte, za katere se predvideva, da bodo komercialno pridobljene iz znanih zbirališč od določenega datuma naprej. Vse ocene o (naftnih) rezervah vključujejo določeno stopnjo negotovosti. Negotovost je odvisna v glavnem od obsega zanesljivih geoloških in inženirskih podatkov, razpoložljivih v času ocen, in od predstavitve teh podatkov. Relativna stopnja negotovosti se lahko zmanjša z razvrščanjem rezerv v eno ali dve glavni klasifikaciji – dokazane (proved) in nedokazane (unproved). Nedokazane rezerve so manj zanesljive za odkrivanje kot dokazane rezerve in se lahko razdelijo na verjetne (probable) in možne (possible) rezerve, tako da se poudari postopno povečanje negotovosti glede njihovega odkrivanja.« Dokazane rezerve se lahko razvrstijo v razvite (developed) in nerazvite (undeveloped).

Okvirna klasifikacija Združenih narodov (UNFC) podobno opredeljuje naftne rezerve in pododdelke z uporabo kodnega sistema UNCF.

3.11 *Naftni viri (petroleum resources)* – Za namene te PO obsegajo naftni viri le naftne rezerve in možne vire (contingent resources). Možni viri so, kot jih opredeljuje Združenje naftnih inženirjev (SPE)/Svetovni naftni kongres (WPC) v povezavi z Ameriškim združenjem naftnih geologov (the American Association of Petroleum Geologists [AAPG]), »tiste količine nafte, ki so ocenjene na določen datum, da jih je mogoče odkriti v znanih zbirališčih, vendar jih za zdaj ni mogoče obravnavati kot komercialno uporabne.«

Okvirna klasifikacija Združenih narodov (UNCF) podobno opredeljuje naftne vire in pododdelke z uporabo kodnega sistema UNCF. Za namen te PO so naftna zbirališča, razvrščena v kategorijo G4 UNCF (»možni geološki pogoji [potential geological conditions]«), izločena iz naftnih virov.

3.12 *Študija predizvedljivosti v ekstraktivnih panogah (prefeasibility study in the extractive industries)* – Študija rudnih ali naftnih zalog, v kateri so vsi geološki, tehnični, obratovalni, gospodarski, okoljski in drugi ustrezni dejavniki obravnavani dovolj podrobno, da predstavljajo podlago za odločanje o tem, ali je smiselno nadaljevati študijo izvedljivosti.

3.13 *Najemnina ali »pravica do najemnine« v ekstraktivnih panogah (royalty or »royalty interest« in the extractive industries)* – Delež zemljiškega posestnika ali najemodajalca v proizvodnji, izražen v denarju ali proizvodih, ki ni obremenjen z izdatki za proizvodnjo. »Glavna najemnina (overriding royalty)« je delež izčrpanih rudnin ali nafte, ki ni obremenjen z izdatki za proizvodnjo, plačan poleg najemnine najemodajalcu tudi nekemu, ki ni najemodajalec.

3.14 *Tehnični ekspert v ekstraktivnih panogah [imenovan tehnični ekspert drugje v tej PO] (technical expert in the extractive industries [called technical expert elsewhere in this GN])* – Oseba, ki je odgovorna za vso *tehnično oceno* ali njen del, ki podpira ocenjevanje vrednosti ekstraktivne panoge. Tehnični ekspert mora imeti ustrezne izkušnje, povezane s predmetom, in mora biti v državah, kjer to zahteva zakon ali predpisi, ugledni član ali imetnik licence strokovne organizacije, ki ima pristojnost sankcioniranja članov ali imetnikov licenc. Pooblaščen specialist nujno ne prevzema odgovornosti za vso *tehnično oceno* ali njen del, če ni tudi tehnični ekspert.

3.15 *Tehnična ocena v ekstraktivnih panogah (technical assessment in the extractive industries)* – Tehnični dokument, ki ga pripravi(-jo) tehnični ekspert(i), ki podpira(-jo) ocenjevanja vrednosti ekstraktivne panoge in je kot sestavni del priložen poročilu o ocenjevanju vrednosti.

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Med nacionalnimi splošno sprejetimi računovodskimi načeli (GAAP) je trenutno več načinov merjenja »dejavnosti, povezanih s proizvodnjo v ekstraktivnih panogah (upstream activities)«, ki vključujejo raziskovanje, odkrivanje, pridobitev ali razvoj rudnih bogastev ali naftnih virov do trenutka, ko je rezerve mogoče prvič prodati ali uporabiti. Izrazito veliko tveganje, povezano z izdatki v teh dejavnostih, je privedlo do dveh glavnih načinov računovodskega določanja izvirnih nabavnih vrednosti v ekstraktivnih panogah, in sicer:

(a) vse »stroške raziskovanja in vrednotenja (exploration and evaluation costs)« je treba odpisati, razen če se pričakuje, da se bodo takšni stroški nadomestili, ker naloge še niso izvedene, ali pa so stroški ekonomsko nadomestljivi (tj. način prilagoditev »uspešnih naporov« [adaptations of a »successful efforts« approach]). Pri uporabi tega načina so različne možnosti o tem, katere vrste stroškov je dovoljeno kapitalizirati, in o obravnavanju stroškov pred opredelitvijo »uspeha«, ali drugače, stroškov raziskovanja in vrednotenja; in

(b) vse izdatke, ki nastanejo pri odkrivanju in razvoju rudnih in naftnih rezerv, je treba kapitalizirati in obravnavati kot del stroška kakršnihkoli rezerv, ki jih je mogoče najti (tj. način »celotnih stroškov« [»full cost« approach]).

4.2 Decembra 2004 je Odbor za mednarodne računovodske standarde (UOMRS) objavil MSRP 6 – *Raziskovanje in vrednotenje rudnih bogastev*. Po določbah standarda podjetja lahko pripoznajo svoje izdatke raziskovanja in vrednotenja kot »sredstva za raziskovanje in vrednotenje«. Standard zahteva, da se takšna sredstva ob pripoznavanju merijo po nabavni vrednosti. Po pripoznavanju lahko podjetje za merjenje svojih sredstev za raziskovanje in vrednotenje izbere uporabo modela nabavne vrednosti ali prevrednotenja (kot je prikazan v MRS 16 – *Opredmetena osnovna sredstva* – ali v MRS 38 – *Neopredmetena sredstva*).

4.2.1 Zasnova sredstev za raziskovanje in vrednotenje ter stroški, ki ustvarjajo ta sredstva, se enakovredno uporabljajo za oba zgoraj opisana modela, nabavne vrednosti in prevrednotenja.

4.3 MSRP 6 v 9. členu določa: »Podjetje določi usmeritev, v kateri določi, kateri stroški so pripoznani kot *sredstva za raziskovanje in vrednotenje* in nato mora to usmeritev dosledno uporabljati. Pri tem določanju podjetje upošteva stopnjo, do katere se ti stroški lahko povežejo z najdbo določenih rudnih bogastev. V nadaljevanju so primeri stroškov, ki se lahko vključijo v začetno merjenje *sredstev za raziskovanje in vrednotenje* (seznam ni izčrpen):

- pridobitev pravic do raziskovanja;
- topografske, geološke, geokemijske in geofizikalne študije;
- raziskovalno vrtanje;
- kopanje rovov;
- vzorčenje; in
- dejavnosti v zvezi z vrednotenjem tehnične izvedljivosti in ekonomske upravičenosti pridobivanja rudnega bogastva.

4.3.1 MSRP 6 v 5.(a) členu iz področja standarda izključuje »dejavnosti pred raziskovanjem in vrednotenjem rudnih bogastev«.

4.3.2 MSRP 6 v 10. členu tudi določa: »Potem ko se dokazeta tehnična izvedljivost in ekonomska upravičenost pridobivanja rudnih bogastev, se izdatki v zvezi z razvojem rudnih bogastev ne pripoznajo kot sredstva za raziskovanje in vrednotenje. *Okvirna navodila* in MRS 38 – *Neopredmetena sredstva* – dajejo napotke o pripoznavanju sredstev, ki izhajajo iz razvoja (ali faze razvoja notranjega projekta).«

4.3.3 Kadar dejstva in okoliščine, opredeljena v 20. členu standarda nakazujejo, da utegne biti knjigovodska vrednost sredstev za raziskovanje in vrednotenje večja od njihove nadomestljive vrednosti, se od podjetja zahteva merjenje in razkritje vsake izkazane izgube zaradi oslavitve. Raven, do katere se ocenijo takšna sredstva zaradi oslavitve, lahko obsega eno denar ustvarjajočo enoto ali več, ki je višja raven uskupinjenja, kot je drugače dovoljena z MRS 36.

4.3.4 V povezavi z MSRP 6 rudna bogastva vključujejo rudnine, nafto, zemeljski plin in podobne neobnovljive vire (glej Opredelitev pojmov v Prilogi A, k MSRP 6 in tudi v 3.6. in 3.11. odstavku zgoraj).

4.4 Standardi UOMRS, ki zahtevajo določanja vrednosti po tej PO, vključujejo:

- MRS 36 – *Oslabitev sredstev* – za določanje nadomestljive vrednosti sredstva (vključno s sredstvi, ki obsegajo rezerve in vire), da bi ugotovili, če so sredstva oslABLJENA. Ta proces zahteva določanje »poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje« in/ali »vrednosti pri uporabi«, kot je opredeljena v standardu.
- MSRP 3 – *Poslovne združitve* – za določanje knjigovodske vrednosti sredstev, ki so pridobljena s pripojitvijo podjetja (vključno s sredstvi, ki obsegajo rezerve in vire).
- MRS 16 – *Opredmetena osnovna sredstva* – za prevrednotenje (če je izbrano) opredmetenih osnovnih sredstev, ki se uporabljajo v ekstraktivnih panogah.

4.5 Ta pojasnjevalna opomba pripoznava, da izvirna nabavna vrednost odkritja in razvoja rudnih bogastev in naftnih virov običajno ne nakazuje iztržljive vrednosti takšnih virov, potem ko postanejo razpoložljivi.

5.0 Napotki

5.1 Zasnove ocenjevanja vrednosti

5.1.1 Določbe te PO so zasnovane, da zagotovijo uporabo Splošno sprejetih načel ocenjevanja vrednosti (GAVP) pri ocenjevanju vrednosti ekstraktivnih panog v skladu z osnovami ocenjevanja vrednosti, izraženimi v MSOV – *Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti*.

5.1.2 Standard vrednosti je tržna vrednost, opredeljena v MSOV 1 – *Tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja vrednosti*. Če je treba določiti kakšno drugo vrsto vrednosti v skladu z MSOV 2 – *Podlage, ki niso tržne vrednosti* –, mora ocenjevalec vrednosti takšno vrednost jasno opredeliti in označiti v poročilu o ocenjevanju vrednosti, kot je predpisano v MSOV 3, ter zagotoviti jasno in natančno obrazložitev.

5.1.3 Vrste premoženja, ki so vključene v ocenjevanje vrednosti premoženja v rudarstvu in naftni industriji, je treba identificirati, da bi pravilno izbrali uporabljive standarde OMSOV in PO. Ker se pojavljajo v naravi na nekem mestu, so rudnine in nafta fizično del zemljišča in nepremičnine. Lastništvo nad rudninami in nafto na takšnem mestu, upravičenje na takšnem naravnem bogastvu in pravica do raziskovanja in črpanja takšnih naravnih bogastev je nepremičninska pravica, razen če ni drugače opredeljeno z zakonom. Rudnine in nafta med transportom in predelavo so premičnine. Delovanje rudnika, kamnoloma ali naftne vrtine je poslovna aktivnost, kot tudi transport in predelava rudnin in nafte. Takšno poslovno aktivnost običajno izvaja podjetje v ekstraktivni panogi, ki poseduje nepremičninske pravice in premična sredstva in z delovanjem prispeva k vrednosti delujočega podjetja.

5.1.4 Ključni vidik ocenjevanja vrednosti premoženja v ekstraktivni industriji z naravnim bogastvom je, da je treba upravičenja na premoženju in ustrezne pravice, katerih vrednost ocenjujemo, pravilno identificirati.

5.1.5 Tržno ocenjevanje vrednosti premoženja v ekstraktivnih panogah kot nepremičninske pravice mora temeljiti na najgospodarnejši uporabi (HABU) premoženja. To zahteva upoštevanje nerudninske in nenaftne uporabe premoženja, če je mogoče. Upoštevati je treba tudi spremembe v strategiji raziskovanja, razvijanja ali delovanja ali možen najem premoženja, da bi maksimirali gospodarske koristi.

5.1.6 Pri določanju HABU mora ocenjevalec vrednosti določiti najverjetnejšo uporabo, ki je fizično izvedljiva, ustrezno upravičena, pravno dopustna, finančno izvedljiva in ki zagotavlja najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

5.1.7 Pri izvajanju tržnega ocenjevanja vrednosti se običajno upoštevajo trije razpoložljivi načini ocenjevanja vrednosti:

(a) način primerljivih prodaj (imenovan način tržnih primerjav pri ocenjevanju vrednosti podjetij), običajno s posrednimi sredstvi (glej 5.3.1. odstavek spodaj);

(b) na donosu zasnovan način (način kapitalizacije donosa), vključno z na trgu zasnovanim diskontiranim denarnim tokom;

(c) nabavnovrednostni način (imenovan na sredstvih zasnovan način pri ocenjevanju vrednosti podjetij), vključno z zmanjšano nadomestitveno vrednostjo in ustrezno analizo stroškov.

5.1.8 Kadar se je prednostno uporabil eden od zgoraj navedenih načinov ocenjevanja vrednosti ali več, je treba navesti vzroke.

5.1.9 Pri upravičenjih na premoženju ekstraktivnih panog z naravnim bogastvom je uporaba ustreznih metod ocenjevanja vrednosti odvisna od ravni raziskovanja in razvoja premoženja. Takšne vrste premoženja v rudarstvu in naftni industriji se lahko razvrstijo v štiri glavne vrste, čeprav je razvrščanje včasih stvar mnenja ocenjevalca vrednosti ali tehničnega eksperta:

- vrste premoženja za raziskovanje;
- vrste premoženja z bogastvom;
- vrste premoženja za razvoj;
- vrste premoženja za proizvodnjo.

5.1.10 Vrste premoženja za raziskovanje so opredeljene v 3.2. odstavku.

5.1.11 Vrste premoženja z bogastvom obsegajo rudno bogastvo ali naftne vire, ki pa niso izkazani s študijo predizvedljivosti ali s študijo izvedljivosti, da je ekonomsko izvedljivo.

5.1.12 Vrste premoženja za razvoj so na splošno s študijo izvedljivosti izkazane kot ekonomsko izvedljive, vendar še niso v fazi proizvodnje.

5.1.13 Vrste premoženja za proizvodnjo obsegajo proizvodne obrate v rudarstvu in naftni industriji, ki delujejo v času ocenjevanja vrednosti.

5.1.14 Različne ravni raziskav in razvoja prinašajo različne stopnje tveganja. Tveganje se nanaša na verjetnost morebitne ali nadaljnje proizvodnje rudnin ali nafte. Ker premoženje za raziskovanje napreduje v premoženje z bogastvom, le-to v premoženje za razvoj in le-to v premoženje za proizvodnjo, se zbira več tehničnih informacij, ki omogočajo tehnične analize, vključno z izdelavo študije predizvedljivosti in študije izvedljivosti, da bi zmanjšali dejavnik tveganja, ker znesek tveganih kapitalskih naložb hitro narašča.

5.1.15 Rezultate uporabljenih načinov in metod ocenjevanja vrednosti je treba tehtati in urediti v sklepno mnenje o vrednosti. Navesti je treba vzroke za večjo pomembnost enega načina ali metode kot drugega.

5.2 Usposobljenost in nepristranskost

5.2.1 Ocenjevanje vrednosti, pripravljeno po tej pojasnjevalni opombi, mora izpolnjevati vse določbe Kodeksa vedenja OMSOV.

5.2.2 Pri izdelavi ocenjevanja vrednosti sredstev ali upravičenj v ekstraktivni panogi mora biti ocenjevalec vrednosti ustrezno usposobljen glede na sredstvo ali upravičenje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, ali prepustiti storitve ustrezno usposobljenemu(-im) tehničnemu(-im) ekspertu(-om).

5.2.3 Zagotavljanje zanesljivega in točnega ocenjevanja vrednosti običajno zahteva od ocenjevalca vrednosti specialno usposabljanje ali pomoč tehničnega(-ih) eksperta(-ov) ali drugega(-ih) pooblaščenega(-ih) specialista(-ov) s področja geologije, ocenjevanja bogastev, tehničnih, gospodarskih in okoljskih vidikov v zvezi z vrsto naravnega bogastva, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in njegovih geografskih značilnosti. Opremljen pojem tehnični ekspert vključuje »usposobljeno osebo«, »neodvisnega ocenjevalca vrednosti« in podobne zahteve, ki jih lahko uveljavijo posamezne države, če nameravani način uporabe poročila o ocenjevanju vrednosti velja za javno računovodsko poročanje ali za regulatorске namene.

5.2.4 Ocenjevalec vrednosti je odgovoren za odločitev, da se opre na tehnično oceno, podatke ali mnenja, ki jih zagotovi drugi ekspert ali specialist. To vključuje odgovornost za izvedbo razumnega preverjanja, da so te osebe ustrezno kvalificirane in usposobljene in da je njihovo delo verodostojno.

5.3 Posebni vidiki ocenjevanja vrednosti ekstraktivnih panog

5.3.1 Vsaka rudna zaloga, naftno zbirališče in premoženje za raziskovanje je edinstveno. Zato je neposredna primerjava transakcij s premoženjem z rudnim bogastvom ali naftnimi viri pogosto težka ali neustrezna. Vendar je analiza prodaj pomembno orodje ocenjevanja vrednosti. Prodajne prilagoditve ali analiza kazalnikov se lahko pogosto uporabijo za namene neposredne primerjave prodaj. Analiza prodaj in druge tržne analize lahko pogosto dajo tržne dejavnike, kot je tržna diskontna mera, dejavnik tveganja ali dejavnik negotovosti, ki jih lahko uporabimo v na donosu zasnovanem načinu.

5.3.2 Za poročilo o ocenjevanju vrednosti, ki zagotavlja oceno tržne vrednosti, mora analiza ocenjevanja vrednosti temeljiti na tržnem dokazu in trenutnih pričakovanjih in zaznavanjih tržnih udeležencev glede premoženja, katerega vrednost se ocenjuje, in takšni tržni dokazi morajo biti dosledno uporabljeni v analizah ocenjevalca vrednosti.

5.3.3 Metoda, ki se najpogosteje uporablja v podjetjih za naložbene odločitve, sprejete v okviru ekstraktivnih dejavnosti, je analiza čiste sedanje vrednosti/metoda diskontiranega denarnega toka (NPV analiza/DCF metoda). Ocenjevalec vrednosti mora paziti, da ta in druge metode, kot so tiste, ki temeljijo na teoriji opcij, privedejo do ocen netržne vrednosti, in sicer vrednosti za naložbenika ali vrednosti pri uporabi, razen če je na osnovi posebne skrbnosti zagotovljena ocena tržne vrednosti. Če ocenjevalec vrednosti poroča o oceni tržne vrednosti, ki temelji na takšni analizi, morajo vse vhodne sestavine in ocene izražati razpoložljive, na trgu zasnovane dokaze ter trenutna pričakovanja in zaznavanja tržnih udeležencev v skladu s PO 9. Vsak odklon od zahtev in predpisanih analiz v PO 9 mora biti podrobno obrazložen.

5.3.4 Tržna vrednost premoženja v ekstraktivnih panogah z naravnim bogastvom in podjetij je običajno višja ali nižja od vsote vrednosti njunih delov ali sestavin. Na primer, tržna vrednost nepremičnine z neomejenim dednim lastništvom, ki obsega rudno zalogo, je redko vsota neodvisnih vrednosti rudnin, površine zemljišča ter naprav in opreme. Podobna situacija je pogosto v naftni industriji.

5.3.5 Pri proizvodnih vrstah premoženja v rudarstvu in naftni industriji z naravnim bogastvom je lastniška pravica lahko ločena od delov sestavin, ki jih uporablja podjetje, kot so rezerve, najemnine ter naprave in oprema. Za ocenjevalca vrednosti podjetja je pomembno, da to pravilno pripozna. Lahko obstajajo zahteve, da se ocenjevanje vrednosti izvede za ločena lastniška upravičenja.

5.3.6 Materialni podatki, na katere se zanašamo pri izvedbi ocene vrednosti, morajo biti vedno preverjeni z vidika točnosti, kadar je to potrebno. To lahko vključuje izbirni pregled informacij o vrtinah in vzorcih ter ustreznih analitičnih podatkih za premoženje z naravnim bogastvom, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in potrditev objavljenih informacij, ki se nanašajo na transakcije podobnih vrst premoženja.

5.3.7 Če obstaja več kot ena ocena količine in kakovosti bogastev in rezerv za premoženje z naravnim bogastvom, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, se mora ocenjevalec vrednosti odločiti, katero oceno je primerno razkriti in o njej razpravljati, ter katero oceno uporabiti kot podlago za proces ocenjevanja vrednosti, ter navesti vzroke. Kritika alternativnih ocen se lahko predloži s poročilom o ocenjevanju vrednosti.

5.3.8 Ocenjevalec vrednosti bo upošteval in omenil druge zadeve, ki imajo znaten vpliv na ocenjevanje vrednosti. Odvisno od vrste premoženja in pravic, katerih vrednost se ocenjuje, lahko to vključuje:

- položaj najema, pravic in drugih upravičenj;
- vse zaloge rudnin ali nafte v okviru meja najema ali pravic;
- dostop do trgov ter količino in kakovost proizvodov, ki jih je mogoče prodati;
- storitve in infrastrukturo ter sporazume o pristojbinah, plačilih ali s tem povezanih obveznostih;
- okoljske ocene in obveznosti za saniranje;
- vse vidike izvirno priznanih pravic;
- stroške kapitala in delovanja;
- časovni potek in zaključek kapitalskih projektov;
- ocene preostale vrednosti;
- bistvene sporazume in zakonske/pravne zahteve;
- obdavčenje in najemnine;
- obveznosti in finančno izpostavljanje;
- sanacijo mesta dejavnosti ter stroške reklamacij in zaprtja;
- vsak drug vidik, ki je bistven za ocenjevanje vrednosti.

5.4 Razkritje v poročilih o ocenjevanju vrednosti ekstraktivnih panog

5.4.1 Poročilo o ocenjevanju vrednosti mora pravilno identificirati vrsto premoženja, specifična upravičenja do premoženja in ustrezne pravice, katerih vrednost se ocenjuje, kot je opredeljeno v MSOV 3.

5.4.2 Poročilo o ocenjevanju vrednosti mora razkriti ime, strokovne kvalifikacije in ustrezne izkušnje v panogi, ki jih imata ocenjevalec vrednosti in drugi tehnični ekspert(-i), katerih tehnična ocena se upošteva za podporo ocenjevanju vrednosti.

5.4.3 Poročilo o ocenjevanju vrednosti mora biti podprto z razkritjem ustreznih kod ekstraktivne panoge, standardi ali pravili prakse, uporabnimi za ocenjevanje vrednosti in pomožno tehnično oceno. Vse ocene rudnih bogastev ali naftnih virov ali rezerv, ki so razkrite v poročilu o ocenjevanju vrednosti ali pomožnih tehničnih ocenah, morajo upoštevati opredelitve iz 3. poglavja zgoraj, in sistem klasifikacije, na katere se nanašajo te opredelitve, razen če je razkrit kakšen pravni ali drug ustrezen razlog.

5.4.4 Zemljevidi, geološki prerezi, diagrami in fotografije morajo biti vključeni v poročilo o ocenjevanju vrednosti, če je to ustrezno in mogoče, da bi izboljšali sporočanje informacij. Ustrezne tehnične informacije, ki podpirajo ocenjevanje vrednosti (vrst) premoženja z naravnim bogastvom, ki je (so) predmet ocenjevanja vrednosti, vključno z ocenami bogastev in rezerv, katerih vrednost se ocenjuje, morajo biti razkriti in obravnavani v tehnični oceni.

5.4.5 Poročilo o ocenjevanju vrednosti mora razkriti, ali je podjetje, ki je naročilo ocenjevalca vrednosti, ali lastnik sredstev, ki so predmet ocenjevanja vrednosti, ali upravljavec aktivnosti zagotovil ocenjevalcu vrednosti izjavo, da so bili vsi razpoložljivi podatki in informacije, ki jih je zahteval ocenjevalec vrednosti, ali drugače ustrezajo ocenjevanju vrednosti, izročeni ocenjevalcu vrednosti.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti št. 15

Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin

1.0 Uvod

1.1 Zgodovinske nepremičnine so sredstva, ki predstavljajo kulturno, zgodovinsko in/ali arhitektonsko dediščino.

1.2 Zgodovinske nepremičnine imajo lahko zakonsko ali statutarno zaščito zaradi njihove kulturne in gospodarske pomembnosti. Mnoge vlade s sprejele ukrepe za varovanje posebnih zgodovinskih nepremičnin ali za zaščito celotnih območij s posebnim arhitektonskim ali zgodovinskim interesom.

1.3 Zasebne organizacije so pomembne pri promoviranju zgodovinske zaščite in izobraževanja o zgodovinskih nepremičninah. V nekaterih primerih zgodovinske nepremičnine prinašajo tudi ekonomske koristi zaradi povečanega turizma v območjih, kjer so locirane.

1.4 Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin zahteva upoštevanje različnih dejavnikov, ki so povezani s pomenom teh nepremičnin, vključno z zakonsko in statutarno zaščito teh nepremičnin, z različnimi omejitvami njihove uporabe, spreminjanja ali odtujitve in možnimi finančnimi donacijami ali davčnimi olajšavami lastnikom takšnih nepremičnin v nekaterih zakonodajah.

1.5 Stroški restavriranja in vzdrževanja zgodovinskih nepremičnin so lahko veliki, zato ti stroški po drugi strani vplivajo na vrednost nepremičnin.

1.6 Ocena najgospodarnejše uporabe pri zgodovinskih nepremičninah bo odvisna od posebnih omejitev, ki so jih deležna. V nekaterih situacijah je uporaba zgodovinskih nepremičnin omejena na restavriranje za nekomercialno uporabo, medtem ko je v drugih adaptacija za nekatere druge vrste uporabe, vključno s komercialno uporabo, dovoljena.

2.0 Področje

2.1 Ta pojasnjevalna opomba obravnava nepremičnine, ki imajo kulturni in zgodovinski pomen, pri čemer se posebej osredotoča na zgodovinske stavbe in znamenitosti. Ne nanaša se na sredstva naravne dediščine niti na sredstva naravne in kulturne dediščine, ki predstavljajo osebno premoženje, npr. umetniška dela (pojasnjevalna opomba 5 ponuja usmeritve za ocenjevanje vrednosti osebne premoženja).

2.2 Ta pojasnjevalna opomba se nanaša na ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin v javnem in zasebnem sektorju. Zgodovinske nepremičnine v lasti javnih ali zasebnih subjektov označujejo podobne kulturne značilnosti in skupne probleme glede restavriranja in/ali adaptiranja. Vendar pa se lahko posebna zakonska in statutarna zaščita, ki se nanašata na zasebne in javne zgodovinske nepremičnine, in druge omejitve njihove uporabe razlikujejo.

2.3 Zgodovinska nepremičnina je širok pojem, ki obsega mnoge nepremičnine. Nekatere zgodovinske nepremičnine so bile restavrirane na njihovo prvotno stanje, nekatere so bile delno restavrirane (npr. stavbne fasade) 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 znatno modernizirane. Vse zgodovinske nepremičnine (stavbe in/ali znamenitosti) imajo določeno stopnjo zgodovinske značilnosti. Ta pojasnjevalna opomba obravnava nepremičnine, ki imajo takšno ali drugačno stopnjo zgodovinske značilnosti.

3.0 Opredelitve pojmov

Opredelitve pojmov Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti

3.1 *Združenje lastnikov zgodovinskih stavb (Historic House Owner Association)* – Nepridobitno člansko združenje, ki promovira ohranjanje zgodovinskih nepremičnin in daje njihovim lastnikom – članom nasvete v zvezi z zadevami, kot so upravljanje, popraviljanje, vzdrževanje, obdavčitev in zavarovanje zgodovinskih nepremičnin.

3.2 *Zgodovinske nepremičnine (historic property)* – Nepremičnine, ki jih pooblaščen vladni organ javno pripozna ali uradno označi, da imajo kulturni ali zgodovinski pomen zaradi njihove povezanosti z zgodovinskim dogodkom ali obdobjem, arhitekturnim slogom ali nacionalno dediščino. Štiri značilnosti so običajno povezane z zgodovinskimi nepremičninami: 1) njihov zgodovinski, arhitekturni in/ali kulturni pomen; 2) statutarna ali zakonska zaščita, ki jih lahko zadeva; 3) preprečevanje in omejevanje njihove uporabe, spreminjanja in odtujitve; in 4) v nekaterih zakonodajah običajna obveza, da so dostopne javnosti. Izraza zgodovinska nepremičnina in sredstva naravne in kulturne dediščine se pogosto prekrivata, vendar nista v vseh primerih enakovredna. Glej tudi *sredstvo naravne in kulturne dediščine, javno označene zgodovinske nepremičnine*.

3.3 *Register stavb kulturne dediščine ali zgodovinskih nepremičnin (listing of [heritage] buildings or historic properties register)* – Zapis uradno označenih zgodovinskih nepremičnin. Ni nujno, da so vse zgodovinske nepremičnine zapisane v registrih. Mnoge nepremičnine, javno pripoznane, da imajo kulturni in zgodovinski pomen, se tudi uvrščajo med zgodovinske nepremičnine.

3.4 *Spodbude za ohranjanje (preservation incentives)* – Spodbude lastnikom zgodovinskih nepremičnin, pretežno davčne po naravi, da promovirajo restavriranje in vzdrževanje takšnih nepremičnin. Primeri lahko vključujejo oprostitve skrbniških skladov davkov na dediščino za zaščito nepremičnin, državne subvencije, oprostitve mestnih taks/davkov, naložbene davčne olajšave lastnikom zgodovinskih nepremičnin, podelitev prenosljivih pravic do izgradnje in olajšav za ohranjanja nepridobitnim organizacijam.

3.5 *Javno označene zgodovinske nepremičnine (publicly designated historic properties)* – Tiste nepremičnine, katerih zgodovinski status so javno uradno pripoznali pooblaščen vladni organi, da bi prepoznali zgodovinske nepremičnine in promovirali zgodovinsko varovanje. Takšne organe lahko ustanovijo nacionalne/zvezne, državne/pokrajinske ali okrožne/mestne oblasti. Lokalna nevladna zgodovinska združenja lahko tudi označijo zgodovinske nepremičnine in vzdržujejo *sezname* ali *registre zasebnih zgodovinskih nepremičnin*, ki podeljujejo enake ugodnosti, pri čemer so oproščena vladnih omejitev. Glej tudi *register zgodovinskih stavb ali zgodovinskih nepremičnin*.

Opredelitve pojmov Mednarodnih računovodskih standardov javnega sektorja

3.6 *Sredstvo naravne in kulturne dediščine (heritage asset)* – Sredstvo, ki ima neki kulturni, okoljski ali zgodovinski pomen. Sredstva naravne in kulturne dediščine lahko vključujejo zgodovinske stavbe in spomenike, arheološka najdišča, zaščitena območja in naravne rezervate ter umetniška dela. Sredstva naravne in kulturne dediščine imajo pogosto naslednje značilnosti (čeprav te značilnosti niso nujno omejene na sredstva naravne in kulturne dediščine):

- (a) malo je verjetno, da se njihova gospodarska korist v kulturnem, izobraževalnem in zgodovinskem smislu v celoti izraža s finančno vrednostjo, ki temelji izključno na tržni ceni;
- (b) zakonski in/ali statutarni predpisi lahko zahtevajo prepovedi ali resne omejitve odtujevanja s prodajo;
- (c) pogosto so nenadomestljiva in njihova gospodarska korist se lahko sčasoma povečuje kljub slabšanju njihovega fizičnega stanja; in
- (d) njihovo dobo gospodarne uporabe, ki je v nekaterih primerih lahko več sto let, je težko oceniti.

Zgornje opredelitve so skladne z opisom sredstev naravne in kulturne dediščine in zaščitene sredstev v MRSJS 17.9 (op. p.: MRSJS 17 trenutno ne vsebuje formalne opredelitve sredstev naravne in kulturne dediščine).

Opredelitve pojmov v Unescovem pojmovniku za izraze svetovne dediščine

3.7 *Kulturna dediščina (cultural heritage)* – Pripoznane so tri skupine sredstev:

1. 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;

2. skupine stavb: skupine ločenih ali povezanih stavb, ki so zaradi njihove arhitekture, homogenosti ali lokacije v pokrajini neprecenljive splošne vrednosti z vidika zgodovine, umetnosti ali znanosti; in
3. 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.

Konvencija svetovne dediščine, I. člen, UNESCO, 1972.

3.8 *Kulturno premoženje (cultural property)* – Premoženje, vpisano v seznamu svetovne dediščine, ko izpolni najmanj enega od kriterijev kulturne dediščine in test avtentičnosti (Konvencija svetovne dediščine, II. člen, UNESCO, 1972).

4.0 Povezava z računovodskimi standardi

4.1 Mednarodni računovodski standard javnega sektorja 17 – Opredmetena osnovna sredstva – ne zahteva, da subjekt pripozna sredstva naravne in kulturne dediščine, ki bi drugače izpolnil merila opredelitve in pripoznanja za opredmetena osnovna sredstva. Če pa subjekt pripozna sredstva naravne in kulturne dediščine, mora upoštevati zahteve po razkritju MRSJS 17 in lahko, ni pa k temu zavezan, upoštevati zahteve glede merjenja MRSJS 17 (2. in 8. odstavek). Listina MRSJS za razpravo o sredstvih naravne in kulturne dediščine (januar 2006) zahteva ocenjevanje vrednosti sredstev naravne in kulturne dediščine, kjer je to izvedljivo. Kjer pa je ocenjevanje vrednosti neizvedljivo, se od subjekta zahteva, da pripravi ustrezna razkritja, vključno z vzroki, zakaj ocenjevanje vrednosti ni izvedljivo.

4.2 Ta pojasnjevalna opomba upošteva zgodovinske zgradbe kot vrsto sredstev naravne in kulturne dediščine in zaščitene sredstev.

5.0 Napotki

5.1 Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih vrst sredstev zahteva posebno obravnavo, ki zadeva naravo 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 zakonske in statutarne zaščite, ki vpliva na nepremičnine.

5.2 Pri ocenjevanju vrednosti zgodovinskih nepremičnin lahko uporabimo način primerljivih prodaj, nabavnovrednostni način in način kapitalizacije donosa. Izbira načina ali načinov, ki jih bomo uporabili, je odvisna od razpoložljivosti podatkov, ki jih zahteva uporaba tega načina ali teh načinov.

5.2.1 Pri uporabi načina primerljivih prodaj lahko zgodovinski značaj nepremičnine spremeni prednostni vrstni red, ki ga običajno pripisujemo primerljivim nepremičninam. Posebej pomembno je, da ocenjevalec vrednosti najde primerljive nepremičnine z zgodovinskimi značilnostmi, podobnimi predmetu ocenjevanja vrednosti. Merila za izbiro primerljivih nepremičnin vključujejo podobnost v lokaciji (to je spreminjanje namembnosti, dovoljena uporaba, zakonska zaščita in koncentracija zgodovinskih nepremičnin), arhitekturni slog, velikost nepremičnine ter posebne kulturne in zgodovinske značilnosti nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti. Včasih je treba izvesti vrsto prilagoditev pri primerljivih prodajah. To vključuje razlike v lokaciji, stroških restavriranja ali rehabilitacije ali posebne ovire. Prilagoditve je treba izvesti v naslednjih primerih:

5.2.1.1 kadar se upoštevajo stroški restavriranja ali rehabilitacije na nepremičnini, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, ne pa na primerljivih prodajah; in

5.2.1.2 kadar se posebna bremena na nepremičnini, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, npr. sporazumi o zaščiti ali olajšave za ohranjanja, razlikujejo od tistih pri primerljivih nepremičninah.

5.2.2 Zgodovinske nepremičnine s komercialno uporabo se pogosto ocenjujejo z uporabo načina kapitalizacije donosa. Kadar posebna arhitektura in okolje prispevata k sposobnosti ustvarjanja

donosa pri donosni rabi nepremičnine in velja takšna uporaba zgodovinske nepremičnine za najgospodarnejšo, je treba pri ocenjevanju vrednosti upoštevati naslednje:

5.2.2.1 Vsa predlagana dela za restavriranje, adaptiranje ali rehabilitacijo zgodovinske nepremičnine morajo ustrezati obstoječim zahtevam glede spremembe namembnosti in sporazumnim obvezam.

5.2.2.2 Kadar se zahtevajo pisna soglasja v zvezi z gradbenimi dovoljenji, spremembami namembnosti in/ali gradbene zaščite, je treba upoštevati čas, potreben za pridobivanje takšnih soglasij.

5.2.2.3 Pri načinu kapitalizacije donosa je treba upoštevati stroškovno učinkovitost donosne zgodovinske nepremičnine glede najemnin in/ali komercialnega donosa, ki ga nepremičnina lahko ustvari. Posebno je treba upoštevati dodatne stroške, ki nastanejo zaradi funkcionalne zastarelosti ali sredstev, ki jih je treba rezervirati za morebitne dodatne obveznosti.

5.2.3 Kadar uporabljamo nabavnovrednostni način za zgodovinske nepremičnine, mora ocenjevalec vrednosti upoštevati, ali bi zgodovinske značilnosti zgradbe imele notranjo vrednost za takšno nepremičnino na trgu. Nekatere zgodovinske zgradbe bodo imele vrednost zgolj zaradi njihovega simboličnega statusa, na primer slavna umetnostna galerija, ko je stavba vsaj tako pomembna ali pomembnejša od funkcije, ki jo opravlja. Z drugimi besedami, storitvena zmožnost takšne stavbe je neločljivo povezana z njenimi zgodovinskimi značilnostmi. Moderni ekvivalent takšnih nepremičnin bi moral izražati stroške reprodukcije replike, ali, če to ni mogoče, ker prvotni materiali in tehnike niso več na razpolago, nabavno vrednost moderne stavbe s podobno posebnostjo in statusom.

V mnogih primerih zgodovinske značilnosti ne bodo prispevali k vrednosti ali bodo za kupca na trgu pomenile oviro, na primer bolnica, ki deluje v zgodovinski stavbi. V takšnih primerih bi moderni ekvivalent izražal nabavno vrednost nove stavbe, izgrajene po konvencionalnih modernih načrtih.

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 zgradbo prilagoditi spremenljivim potrebam uporabnika.

Zemljišče ali prostor, na katerem stoji zgodovinska nepremičnina, je lahko vzrok za omejeno uporabo, zato bo vsaka takšna omejitev vplivala na vrednost zemljišča in celotne nepremičnine.

5.3 Zgodovinska sredstva ali sredstva naravne in kulturne dediščine, za katera ni zanesljivih in primernih dokazov o prodajah, ki nimajo zmožnosti ustvarjanja donosa in ki jih ni mogoče nadomestiti, ne izpolnjujejo pogojev za zanesljivo ocenjevanje vrednosti. Primer bi bila lahko deloma porušena stavba brez zmožnosti ustvarjanja donosa. Kjer zanesljiva ocena vrednosti ni možna, mora ocenjevalec vrednosti razkriti vzroke za svoj sklep v poročilu.

5.4 Zakonski ukrepi za varovanje zgodovinskih nepremičnin lahko omejijo ali prepovejo uporabo, intenzivnost uporabe ali spreminjanje zgodovinske nepremičnine. Primeri vključujejo omejitvene sporazume, ki se nanašajo na zemljišče ne glede na lastnika, olajšave za ohranjanje, ki preprečuje določene fizične spremembe in običajno temelji na stanju nepremičnine v času pridobitve olajšave ali takoj po predlaganem restavriranju nepremičnine, olajšave za varovanje, ki omejuje prihodnjo uporabo nepremičnine, da bi zavarovali odprt prostor, naravne značilnosti ali domovanje divjadi.

5.4.1 Omejitveni sporazumi in olajšave za ohranjanje, bodisi obstoječe ali predlagane, imajo lahko velik vpliv na najgospodarnejšo uporabo zgodovinske nepremičnine in tako pomembno vplivajo na vrednost nepremičnine. Olajšave za ohranjanje so lahko podarjene, kupljene ali pridobljene s prisilnim prevzemom/pravico do prisilnega odkupa.

5.5 O sklepih ocenjevanja vrednosti je treba poročati v skladu z MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti.

6.0 Datum veljavnosti

6.1 Ta mednarodna pojasnjevalna opomba o ocenjevanju vrednosti začne veljati 31. julija 2007.

Pojmovnik izrazov v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti



International Valuation Standards Committee

Pojmovnik izrazov v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti

Osma izdaja Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti zajema

- Uvod
- Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti
- Kodeks vedenja
- Vrste premoženja
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti:
 - Uvod k mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti
 - MSOV 1 – Tržna vrednost kot podlaga ocenjevanja vrednosti
 - MSOV 2 – Podlage, ki niso tržne vrednosti
 - MSOV 3 – Poročanje o ocenjevanju vrednosti
- Mednarodni načini uporabe ocenjevanja vrednosti
 - MNUOV 1 – Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje
 - MNUOV 2 – Ocenjevanja vrednosti za namene zavarovanega posojanja
 - MNUOV 3 – Ocenjevanje vrednosti sredstev javnega sektorja za računovodsko poročanje
- Pojasnjevalne opombe
 - PO 1 – Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic
 - PO 2 – Ocenjevanje vrednosti najemnih pravic
 - PO 3 – Ocenjevanje vrednosti naprav in opreme
 - PO 4 – Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev
 - PO 5 – Ocenjevanje vrednosti premičnin
 - PO 6 – Ocenjevanje vrednosti podjetij
 - PO 7 – Obravnavanje nevarnih in strupenih snovi pri ocenjevanju vrednosti
 - PO 8 – Nabavnovrednostni način za računovodsko poročanje (DRC)
 - PO 9 – Metoda diskontiranega denarnega toka za tržno zasnovana ocenjevanja vrednosti in analize naložb
 - PO 10 – Ocenjevanje vrednosti vrst premoženja v kmetijstvu
 - PO 11 – Pregledovanje ocenjevanj vrednosti
 - PO 12 – Ocenjevanje vrednosti premoženja, povezanega s trgovanjem
 - PO 13 – Množično ocenjevanje vrednosti za obdavčitev premoženja
 - PO 14 – Ocenjevanje vrednosti premoženja v ekstraktivnih panogah
 - PO 15 – Ocenjevanje vrednosti zgodovinskih nepremičnin
- Pojmovnik

Mednarodni standardi računovodskega poročanja in Mednarodni računovodski standardi, na katere se sklicuje pojmovnik

- Okvirna navodila za pripravljanje in predstavljanje računovodskih izkazov
- MSRP 3 – Poslovne združitve
- MSRP 5 – Nekratkoročna sredstva za prodajo in ustavljeno poslovanje
- MSRP 6 – Raziskovanje in vrednotenje rudnih bogastev
- MRS 1 – Predstavljanje računovodskih izkazov
- MRS 2 - Zaloge
- MRS 16 – Opredmetena osnovna sredstva
- MRS 17 – Najemi
- MRS 27 – Skupinski in ločeni računovodski izkazi

- MRS 31 – Deleži v skupnih podvigih
- MRS 32 – Finančni inštrumenti – razkrivanje in predstavljanje
- MRS 36 – Oslabitev sredstev
- MRS 38 – Neopredmetena sredstva
- MRS 39 – Finančni inštrumenti – pripoznavanje in merjenje
- MRS 40 – Naložbene nepremičnine
- MRS 41 – Kmetijstvo

Mednarodni računovodski standardi za javni sektor, na katere se sklicuje pojmovnik

- MRSJS 16 – Naložbene nepremičnine
- MRSJS 17 – Opredmetena osnovna sredstva
- MRSJS 21 – Oslabitev sredstev, ki ne ustvarjajo denarja

UNESCO dokument, na katerega se sklicuje pojmovnik

Konvencija o svetovni dediščini, I. in II. člen

Adjusted Book Value Prilagojena knjigovodska vrednost	Knjigovodska vrednost, ki je posledek tega, da so zneski enega sredstva ali obveznosti ali več dodani, izločeni ali spremenjeni glede na sporočeno knjigovodsko vrednost.	PO 6, 3.1
Administrative (Compliance) Review Izvršilni pregled (pregled o usklajenosti)	Pregled ocenjevanja vrednosti, ki ga opravi naročnik ali uporabnik storitve ocenjevanja vrednosti kot nalogo v skrbnem pregledu, če se bo ocena vrednosti uporabljala za odločanje, kot je odkup izdaje vrednostnic za njihovo uvrstitev na borzo (underwriting), nakup ali prodaja premoženja. Ocenjevalec vrednosti lahko opravi izvršilni pregled ter tako pomaga naročniku pri teh nalogah. Izvršilni pregled tudi zagotavlja, da ocenjevanje vrednosti upošteva ali presega zahteve ali napotila specifičnih trgov in da je najmanj v skladu s splošno sprejetimi načeli ocenjevanja vrednosti (GAVP).	PO 11, 3.2
Ad Valorem Property Taxation Obdavčitev premoženja po vrednosti	Postopek pridobivanja proračunskih prihodkov, ki temelji na ocenjeni vrednosti premoženja, povezani z lestvico obremenitev, določenih z zakonom znotraj določenega časovnega okvira. Glej tudi Assessed, Rateable, or Taxable Value.	PO 13, 3.1
Agricultural Activity Kmetijska dejavnost	Uravnavanje biološkega preobražanja bioloških sredstev v podjetju za prodajo v kmetijske pridelke ali v dodatna biološka sredstva.	MRS 41.5
All risks yield (ARY)	Glej Capitalisation Rate.	
Appraiser	Glej Professional Property Valuer.	
Annuity Anuiteta	Niz plačanih ali prejetih zneskov v posameznih intervalih v celotni dobi koristnosti ali za natančno določeno število obdobj.	

Arm's-Length Transaction	<p>Transakcija med strankami, ki nimajo posebnega ali specialnega medsebojnega odnosa (na primer, obvladujoče in odvisne družbe ali posestnik in najemnik), ki lahko povzroči neznačilno raven cen na trgu ali njihovo povišanje zaradi sestavin posebne vrednosti. Predvideva se, da potekajo transakcije, ki temeljijo na tržni vrednosti, med nepovezanimi strankami, kjer vsaka od njih deluje neodvisno.</p>	MSOV 1, 3.2.6
Transakcija med nepovezanimi in neodvisnimi strankama		
Assessed, Rateable, or Taxable Value	<p>Vrednost, ki temelji na opredelitvah, ki jih vsebujejo ustrezni zakoni, povezani z ocenjevanjem, odmerjanjem in/ali obdavčenjem premoženja.</p>	
Ocenjena, odmerjena ali obdavčljiva vrednost	<p>Čeprav nekatere sodne oblasti lahko navajajo tržno vrednost kot ocenjevalno podlago, pa lahko metode, uporabljene za oceno vrednosti, dajejo rezultate, ki se razlikujejo od tržne vrednosti, kakor je opredeljena tukaj.</p> <p>Izraz ocenjena vrednost se uporablja v Severni Ameriki, obdavčljiva vrednost pa se uporablja v Britanski zvezi držav.</p>	
	<p>Glej tudi Ad Valorem Property Taxation.</p>	
Asset Sredstvo	<p>i) Vir, ki je v lasti ali ga obvladuje podjetje kot rezultat preteklih dogodkov, in od katerega lahko pričakujemo, da bo podjetje imelo pozneje nekatere gospodarske koristi. Lastništvo sredstva je vedno neopredmeteno. Vendar pa je sredstvo v lasti lahko opredmeteno ali neopredmeteno.</p> <p>ii) Vir, ki ga obvladuje podjetje kot rezultat preteklih dogodkov, in od katerega lahko pričakujemo, da bo podjetje imelo pozneje gospodarske koristi.</p> <p>iii) Postavka opredmetenih osnovnih sredstev je pripoznana kot sredstvo,</p>	<p>Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 3.4</p> <p>MRS – Okvirna navodila, 49(a); MRS 38, 8</p>

če:

a) je verjetno, da bodo prihodnje gospodarske koristi, ki so povezane s sredstvom, pritekale v podjetje;

b) je vrednost sredstva v podjetju mogoče zanesljivo izmeriti.

Izraz je uporabljen tudi za označitev nepremičninskih pravic in premičnin, tako opredmetenih kot neopredmetenih. Lastništvo sredstva je samo po sebi neopredmeteno.

Glej tudi Current Assets, Fixed or Long-term Assets, Investment Asset, Operational Asset, Specialised Asset, Surplus Asset.

Asset-Based Approach

Na sredstvih zasnovan način

Način ocenjevanja vrednosti podjetja in/ali deleža v lastniškem kapitalu z uporabo metod, zasnovanih na tržni vrednosti posameznih sredstev podjetja, zmanjšanih za obveznosti. PO 6, 3.2

Način ocenjevanja, ki pregleda bilanco stanja podjetja, ki poroča o vseh sredstvih, opredmetenih in neopredmetenih, ter o vseh obveznostih po tržni vrednosti ali neki drugi ustrezni trenutni vrednosti. Na sredstvih zasnovan način naj ne bo edini način ocenjevanja vrednosti, ki je uporabljen pri sprejetih nalogah za proizvodna/storitvena podjetja, ocenjena kot delujoča podjetja, razen če ga običajno uporabljajo prodajalci in kupci. PO 6, 5.14.3.3, 5.14.3.5

Assumptions

Predpostavke

Domneve, ki veljajo za resnične. Predpostavke vključujejo dejstva, pogoje ali situacije, ki vplivajo na predmet ocenjevanja ali način ocenjevanja vrednosti, ki pa morda niso primerne za preverjanje. Ko pa so enkrat objavljene, morajo biti te zadeve sprejete za razumevanje ocenjevanja vrednosti. Vse predpostavke, ki so podlaga za ocenjevanje vrednosti, morajo biti ustrezne. Kodeks vedenja, 3.1

Glej tudi Special, Unusual, or

Extraordinary Assumptions.

Auction Price	Cena, ki je na javni dražbi dokončno sprejeta ponudba; lahko vključuje kakršnekoli honorarje ali provizije ali pa tudi ne.	PO 5, 3.1
Dražbena cena	Glej tudi Hammer Price, Private Treaty Sale.	
Average Competent Management	Glej Reasonably Efficient Operator.	
Basis of Value	Izjava o temeljnih načelih merjenja ocenjevanja vrednosti na določen datum.	MSOV 2, 3.1
Podlaga vrednosti		
Biological Asset	Živa žival ali rastlina	MRS 41.5
Biološko sredstvo		
Book Value	Pri sredstvih kapitalizirana nabavna vrednost, zmanjšana za akumulirani amortizacijski popravek vrednosti, kot je navedena v knjigovodstvu podjetja.	PO 4, 3.1.1; PO 6, 3.3.1
Knjigovodska vrednost	Pri podjetju razlika med celotnimi sredstvi (zmanjšanimi za amortizacijo) in celotnimi obveznostmi podjetja, kot izhaja iz bilance stanja. Je sopomenka s čisto knjigovodsko vrednostjo, čistim premoženjem in lastniškim kapitalom.	PO 4, 3.1.2; PO 6, 3.3.2
	Glej tudi Adjusted Book Value.	
Business Entity	Trgovska, proizvodna, storitvena ali naložbena organizacija, ki opravlja gospodarsko dejavnost; podjetje je lahko nedelniško (samostojni podjetniki posamezniki, družbe z omejeno ali neomejeno odgovornostjo) ali delniško (zaprto ali javno) ali ima obliko sporazumov o obvladovanju ali sestavljenih podjetij. Lastniški delež je lahko nerazdeljen, razdeljen med delničarje in/ali vključuje večinski in	Vrste premoženja, 4.1, 4.2, 4.7, 4.8; PO 6, 3.4
Podjetje		

	manjšinski delež.	
	Glej tudi Going Concern, Holding Company or Investment Business, Operating Company, Trade Related Property.	
Business Valuation	Aktivnost ali proces oblikovanja mnenja ali ocene o vrednosti podjetja ali deleža v njem.	PO 6, 3.5
Ocenjevanje vrednosti podjetij		
Business Valuer	Oseba, ki je po svoji izobrazbi, usposobljenosti in izkušnjah usposobljena za izvajanje ocenjevanja vrednosti podjetja, lastniškega deleža v podjetju, vrednostnice in/ali neopredmetenih sredstev.	PO 6, 3.6
Ocenjevalec vrednosti podjetij		
Calibration	Proces analiziranja skupin premoženja in tržnih podatkov za določanje posebnih parametrov, ki delujejo v modelu.	PO 13, 3.2
Preverjanje meril		
Capitalisation	i) Pretvorba čistega donosa ali vrste čistih prejemkov, dejanskih ali ocenjenih v nekem časovnem obdobju, v ustrezno vrednost kapitala na določen dan.	PO 4, 3.3; PO 6, 3.7; PO 12, 3.1
Kapitalizacija	ii) Pri ocenjevanju vrednosti podjetij se pojem nanaša na sestavo celotnega kapitala podjetja. iii) Pri ocenjevanju vrednosti podjetij se ta pojem nanaša tudi na pripoznanje izdatka kot dolgoročnega sredstva in ne kot obdobjnega odhodka. Metoda pridobivanja vrednosti premoženja s sklicevanjem na čiste donose in pričakovano odstotno mero donosa. V nekaterih državah se kapitalizacija nanaša na pretvorbo tokov donosa v vrednost kapitala z uporabo enojnega faktorja pretvorbe.	
Capitalisation Factor	Mnogokratnik ali delitelj, ki se uporablja za pretvorbo donosa v vrednost kapitala.	PO 4, 3.4; PO 6, 3.8
Faktor kapitalizacije		

	Glej tudi Capitalisation Rate, Income Multiplier, Valuation Ratio.	
Capitalisation Rate (All Risks Yield)	Delitelj (običajno izražen kot odstotek), ki se uporablja za pretvorbo donosa v vrednost kapitala.	PO 4, 3.5; PO 6, 3.9
Mera kapitalizacije	Obrestna mera ali mera donosa, po kateri se letni čisti dobiček iz naložbe kapitalizira, da se določi vrednost kapitala na določen dan. Pojem overall capitalisation rate se uporablja v Severni Ameriki; all risks yield se uporablja v Britanski zvezi držav. Glej tudi Terminal Capitalisation Rate.	
Capital Structure	Sestava lastniškega in dolgovanega kapitala.	PO 6, 3.10
Sestava celotnega kapitala		
Carrying amount	Znesek, s katerim se sredstvo pripozna po odštetju vseh akumuliranih amortizacijskih odpisov in akumuliranih izgub zaradi oslabitve.	MRS 16, 6; MRS 36, 6; MRS 38, 8;
Knjigovodska vrednost	Znesek, po katerem je sredstvo pripoznano v računovodskem izkazu. Glej tudi Net Carrying Amount.	MRSJS 16.6
Cash Generating Assets	Sredstva, ki se posedujejo, da bi prinašala gospodarsko korist.	MRSJS 21.14
Denar ustvarjajoča sredstva		
Cash Flow	Dejanski ali ocenjeni obdobjni čisti donos, ki ga tvorijo prihodki/pritoki in odhodki/odtoki pri poslovanju ter izid pri končni prodaji premoženja, ki ustvarja donos.	
Denarni tok	<i>Gross Cash Flow (bruto denarni tok)</i> – Čisti donos po obdavčenju s prišteti nadenarnimi postavkami, kot je amortizacija.	PO 4, 3.6.1; PO 6, 3.11.1

	<p><i>Net Cash Flow (čisti denarni tok) – Znesek denarja, ki v poslovnem obdobju ostane, potem ko zadovoljimo vse denarne potrebe podjetja. Čisti denarni tok je značilno opredeljen kot denar, razpoložljiv za lastniški ali celotni kapital.</i></p>	PO 4, 3.6.2; PO 6, 3.11.2
	<p><i>Equity Net Cash Flow (čisti denarni tok lastniškega kapitala) – Čisti dobiček po obdavčitvi s prišteto amortizacijo in drugimi nedenarnimi postavkami, zmanjšan za povečanje obratnega kapitala, naložbe v dolgoročna sredstva, zmanjšanja glavnice dolgoročnega dolga ter povečan za povečanja glavnice dolgoročnega dolga.</i></p>	PO 4, 3.6.3; PO 6, 3.11.3
	<p><i>Invested Capital Net Cash Flow (čisti denarni tok celotnega kapitala) – Čisti denarni tok lastniškega kapitala, povečan za plačane obresti po odbitku davčnih prilagoditev, zmanjšan za čista povečanja glavnice dolga.</i></p>	PO 4, 3.6.4; PO 6, 3.11.4
Cash Generating Unit	Najmanjša določljiva skupina sredstev, ki ustvarjajo denarne	MRS 36, 6
Denar ustvarjajoča enota	pritoke, v glavnem neodvisne od denarnih pritokov iz drugih sredstev ali skupin sredstev.	
Certification of Value	Izjava o ocenjevanju vrednosti v predpisani obliki, da izpolni	
Izvid ocenjevanja vrednosti	statutarne ali zakonske zahteve.	
	Glej tudi Compliance Statement, Valuation Report.	
Collectibles	Širok opisni pojem za predmete, ki se	PO 5, 3.2
Zbirke	zbirajo zaradi zanimanja, ki ga vzbujajo z redkostjo, neobičajnostjo ali edinstvenostjo. V nekaterih državah se pojem med drugim lahko nanaša na umetnine, starine, dragulje in nakit, glasbene instrumente, numizmatične in filatelistične zbirke, redke knjige in arhivsko gradivo. Drugje pa se pojem običajno uporablja za te predmete in še za široko paleto drugih predmetov, ki niso vključeni v nobeno drugo	

skupino.

Comparable Data Primerljivi podatki	Podatki, ki se na splošno uporabljajo pri analizi ocenjevanja vrednosti, da pridemo do ocen vrednosti. Primerljivi podatki so povezani z vrstami premoženja, ki imajo značilnosti, podobne tistemu premoženju, katerega vrednost se ocenjuje (predmet ocenjevanja vrednosti). Taki podatki vključujejo prodajne cene, najemnine, prihodke in odhodke ter tržno izvedeno mero kapitalizacije in mere donosa/diskontne mere.	PO 1, 3.2
Comparable Sales Method (Market or Direct Market Comparison Method)	Glej Sales Comparison Approach.	
Compliance Review	Glej Administrative Review.	
Compliance Statement Izjava o skladnosti	Pritrdilna izjava, ki potrjuje, da je ocenjevalec vrednosti pri opravljanju naloge upošteval etične in strokovne zahteve Kodeksa vedenja OMSOV. MSOV 3, 5.1.10 in 5.1.10.1, obravnava vsebino izjave o skladnosti.	MSOV 3, 3.1
Component Value Vrednost sestavin	Vrednost tistih sestavin, ki so posledica ločitve upravičenj na premoženju. Glej tudi Marriage Value.	Vrste premoženja, 2.6.1
Compulsory Acquisition/Purchase Prisilni prevzem/nakup	Državni prevzem zasebnega premoženja v javno uporabo v skladu z zakonskimi postopki in ravnanjem po plačilu nadomestila, ki ga določa zakon. Izraz se uporablja v Britanski zvezi držav. Izraza condemnation in damages se uporablja v Severni Ameriki. Glej tudi Condemnation.	

Condemnation Razlastitev	<p>Ukrep ali proces pridobitve pravice s prisilnim odkupom (eminent domain). Pri razlastitvi je izguba vrednosti ostanka, ki izhaja iz delnega prevzema znana kot odškodnina (damages).</p> <p>Izraza condemnation in damages se uporabljata v Severni Ameriki.</p> <p>Glej tudi Compulsory Acquisition/Purchase.</p>	
Conservation Assets	Glej Heritage and Conservation Assets.	
Contract Rent or Passing Rent Pogodbena najemnina, omejena najemnina	<p>Najemnina, določena z dogovorom o najemu; čeprav je pogodbena najemnina lahko enaka tržni najemnini, pa se v praksi lahko zelo razlikujeta, še posebej pri starejših najemih s fiksnimi najemnimi pogoji.</p> <p>Izraz contract rent se uporablja v Severni Ameriki; passing rent se uporablja v Britanski zvezi držav</p>	PO 2, 3.1.10.2
Contractor's Method	Glej Cost Approach.	
Control Obvladovanje	Moč usmerjati poslovodstvo in politiko v podjetju.	PO 6, 3.12
Control Premium Pribitek za obvladovanje	Dodatna vrednost v obvladovanem deležu, ki izraža njegovo moč obvladovanja, kot nasprotje manjšinskemu deležu. Glej tudi Discount for Lack of Control.	PO 6, 3.13
Cost Strošek/nabavna vrednost	<p>i) Cena, plačana za proizvode ali storitve, ki postane strošek za kupca.</p> <p>ii) Znesek, ki ga zahteva izdelava proizvoda ali izvedba storitve.</p> <p>Strošek je zasnova, povezana s proizvodnjo, ki se razlikuje od menjave. Ko je proizvod dokončan ali storitev opravljena, postane njen strošek izvorno dejstvo.</p>	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 4.3, 4.10; Uvod v MSOV 1, 2 in 3, 3.2

Celotna nabavna vrednost premoženja vključuje vse neposredne ali posredne stroške za njegovo proizvodnjo.

Glej tudi Price, Value.

Cost Approach

Nabavnovrednostni način

Eden izmed načinov ocenjevanja vrednosti, ki se običajno uporablja pri ocenah tržne vrednosti in v številnih drugih situacijah ocenjevanja vrednosti. PO 1, 3.11

Primerjalni način ocenjevanja vrednosti premoženja ali drugega sredstva, ki za nadomestek nakupa določenega premoženja upošteva možnost oblikovanja drugega premoženja, ki je enako originalnemu, ali takega, ki bi lahko imelo enako korist brez dodatnih stroškov zaradi zamude. Ocena ocenjevalca vrednosti temelji na reprodukcijski ali nadomestitveni nabavni vrednosti premoženja ali sredstva, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, zmanjšani za celotni (akumulirani) amortizacijski odpis. PO 5, 3.3

Nabavnovrednostni način določa vrednost nepremičninskih pravic z ugotavljanjem nabavne vrednosti kupljenega zemljišča in izgradnje novega premoženja z enako koristnostjo ali s prilagoditvijo starega premoženja enaki uporabi brez stroškov, povezanih z zakasnitvijo. Ocena podjetniške spodbude ali dobička/izgube razvijalca se običajno doda nabavni vrednosti zemljišča in gradnje. Za starejše premoženje nabavnovrednostni način upošteva oceno zmanjšanja vrednosti, upoštevajoč elemente fizične obrabe in funkcionalnega zastaranja. Vrste premoženja, 2.7.3

Glej tudi Depreciated Replacement Cost, Depreciation, Replacement Cost, Reproduction Cost.

Cost Approach for Valuing Fine Art

Primerjalni način ocenjevanja vrednosti upodablajoče umetnosti, ki PO 5, 3.4

**Nabavnovrednostni način
ocenjevanja vrednosti
upodabljaljoče umetnosti**

za nadomestek nakupa dela upodabljaljoče umetnosti upošteva možnost stvaritve drugega dela upodabljaljoče umetnosti, ki nadomesti original. Ocena ocenjevalca vrednosti temelji na reprodukcijski ali nadomestitveni nabavni vrednosti dela upodabljaljoče umetnosti, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, in naravo nadomestitve, in sicer ali gre za novo za staro, za odškodninsko osnovo, repliko ali faksimile.

»New for old (novo za staro)« se nanaša na nabavno vrednost nakupa istega predmeta, če tega ni na voljo, pa predmeta, ki je po naravi in stanju na maloprodajnem trgu podoben novemu delu upodabljaljoče umetnosti.

»Indemnity basis (odškodninska osnova)« se nanaša na stroške nadomestitve predmeta s podobnim predmetom v podobnem stanju na antikvaričnem maloprodajnem trgu umetnin in starin.

»Replica (replika)« je kopija originalnega predmeta, čim bolj podobna originalu glede na naravo, kakovost in starost materialov, vendar narejena s pomočjo modernih ustvarjalnih metod.

»Facsimile (faksimile)« je natančna kopija originalnega predmeta, narejena iz materialov zelo podobne narave, kakovosti in starosti z uporabo metod iz izvirnega obdobja.

Cost Model

Model nabavne vrednosti

Po pripoznanju za sredstvo je treba opredmeteno osnovno sredstvo razvidovati po njegovi nabavni vrednosti, zmanjšani za amortizacijski popravek vrednosti in akumulirano izgubo zaradi oslabitve.

MRS 16, 30

Glej tudi Revaluation Model.

Crop(ping) Farms

Poljedelske kmetije

Vrste premoženja v kmetijstvu, uporabljene za rast pridelkov, ki so praviloma posejani in požeti v

PO 10, 3.1

dvanajstmesečnem ciklusu. Vrste premoženja, ki so uporabljene za letno proizvodnjo pridelka, lahko omogočajo gojenje več vrst letnega pridelka v istem obdobju in lahko uporabljajo pri proizvodnji namakanje ali ga ne uporabljajo. Nekateri pridelki so letni pridelki (annual crops), ki jih lahko pustimo v zemlji zaradi pogodbenih določil ali okoliščin, ko so tržni pogoji neugodni, tudi dlje od dvanajstih mesecev. Takšni pridelki trajajo več kot leto dni po žetvi, vendar se ne obravnavajo kot trajni.

Glej tudi Irrigated Land, Perennial Plantings.

Cultural Heritage

Kulturna dediščina

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

2. skupine stavb: skupine ločenih ali povezanih stavb, ki so zaradi njihove arhitekture, homogenosti ali lokacije v pokrajini neprecenljive univerzalne vrednosti z vidika zgodovine, umetnosti ali znanosti; in

3. znamenitosti: dela človeka ali dela narave in človeka ter območja, vključno z arheološkimi najdišči, ki so neprecenljive univerzalne vrednosti z vidika zgodovine, estetike, etnologije ali antropologije.

Konvencija o svetovni dediščini, I. člen, UNESCO

Cultural Property

Kulturno premoženje

Premoženje, vpisano v seznam svetovne dediščine, ko izpolni najmanj enega od meril kulturne dediščine in test avtentičnosti.

Konvencija o svetovni dediščini, II. člen, UNESCO

Current Assets

Kratkoročna sredstva

i) Sredstva, ki niso namenjena za stalno uporabo pri dejavnostih podjetja, kot so zaloge, terjatve, kratkoročne finančne naložbe ter denarna sredstva v banki in gotovina. V nekaterih pogojih obravnavamo

Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 3.5.1

nepremičnine kot kratkoročna sredstva, čeprav jih običajno obravnavamo kot stalna sredstva. Primeri vključujejo zemljišča ali izboljšane nepremičnine, vodene v zalogah za prodajo.

ii) Sredstvo, ki ustreza enemu izmed naslednjih meril:

MRS 1.57

(a) predvidoma bo udenarjeno ali pa namenjeno za prodajo ali porabo v normalnem poslovnem ciklu podjetja,

(b) zadržano je predvsem za trgovanje,

(c) predvidoma bo udenarjeno v dvanajstih mesecih od datuma bilance stanja, ali

(d) je denarno sredstvo ali denarni ustreznik (v skladu z MRS 7 – Izkazi denarnih tokov), razen če ga je v obdobju najmanj 12 mesecev od datuma bilance stanja prepovedano zamenjati ali uporabiti za poravnavo dolga.

Vsa druga sredstva je treba razvrstiti med nekratkoročna.

Glej tudi Non-Current Assets.

Dairy Farms

Mlekarske farme

Vrste premoženja v kmetijstvu, uporabljene za proizvodnjo kravjega mleka ali drugih mlečnih proizvodov. Te vrste premoženja običajno obsegajo obsežne gradbene objekte (hleve, sprejemališča za mleko, silose) in opremo (krmilnike, molzne aparate). Krma je lahko pridobljena znotraj premoženja, uvožena ali pridobljena iz obeh virov.

PO 10, 3.2

Damages

Glej Condemnation.

Debenture

Obveznica

Pisno priznanje ali dokaz v obliki vrednostnice za dolg, ki ga izda podjetje kot varstvo za izposojeni denar.

Deed Restrictions and Restrictive Covenants	Pravne omejitve, povezane z zemljiščem, ki lahko vplivajo na uporabo, razvoj in prenos lastništva.	Vrste premoženja, 2.2.4.1
Pravne omejitve in omejitvene zaveze		
Depreciable Amount	i) Nabavna vrednost sredstva ali drug znesek, ki jo nadomešča (v računovodskih izkazih), zmanjšan za preostalo vrednost.	MRS 16, 6; MRS 36, 6, MRS 38, 8; MRSJS 17, 13
Amortizirljivi znesek	ii) Tista vrednost sredstva, ki se amortizira v njegovi dobi koristnosti. Amortizirljivi znesek je porabna sestavina sredstva, katerega končno stanje je preostala vrednost. Praviloma je vrednost zgradb ali izboljšav obravnavana kot amortizirljivi znesek, medtem ko je vrednost zemljišča preostala vrednost. Vrednost najetega zemljišča je lahko tudi amortizirljiva.	
Depreciated Replacement Cost	Uporaba nabavnovrednostnega načina, ki se uporablja pri ocenjevanju vrednosti specialnih sredstev za računovodsko poročanje, kjer so neposredni tržni dokazi omejeni ali niso razpoložljivi.	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 9.4
Zmanjšana nadomestitvena vrednost	Trenutna reprodukcijska ali nadomestitvena nabavna vrednost sredstva, zmanjšana za odbitke zaradi fizične obrabe in vseh ustreznih oblik zastarelosti in optimizacije.	MNUOV 1, 3.1, MNUOV 3, 3.1 PO 8, 3.1
	Glej tudi Cost Approach.	
Depreciation	i) V pomenu ocenjevanja vrednosti sredstev se amortizacija nanaša na zmanjšanje reprodukcijske ali nadomestitvene vrednosti, ki izraža fizično poslabšanje, funkcionalno (tehnično) in gospodarsko (zunanje) zastaranje, da bi ocenili vrednost sredstva v hipotetični menjavi na trgu, če nimamo na razpolago neposrednih prodajnih dokazov. Pri računovodskem poročanju se amortizacija nanaša na obremenitev prihodka, ki izraža načrtno razporeditev amortizirljivega zneska sredstva v njegovi dobi koristnosti.	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 3.7
Amortiziranje		

	Za vsako posamezno podjetje in njegovo uporabo sredstva je specifična in ni nujno rezultat vpliva trga.	
	ii) Strogo dosledno razporejanje amortizirljivega zneska posameznega sredstva v njegovi dobi koristnosti.	MRS 16, 6; MRS 36, 5; MRSJS 17, 13; MRSJS 21, 14
Desk Review	Pregled ocenjevanja vrednosti, ki je omejen na podatke, predstavljene v poročilu, ki so lahko ali pa ne neodvisno potrjeni. Na splošno je opravljen z uporabo kontrolnega seznama postavk. Pregledovalec kontrolira natančnost izračunov, smiselnost podatkov, ustreznost metodologije in skladnost z napotki naročnika, zakonskimi zahtevami in strokovnimi standardi.	PO 11, 3.4
Pisarniški pregled	Glej tudi Field Review.	
Develop	Izvajati katerokoli gradbeno, pripravljalno, minersko ali drugo delo na zemljišču ali pod njim ali izvajati kakršnokoli bistveno spremembo uporabe pri kaki zgradbi ali zemljišču.	
Razvijanje/izgradnja		
Discount for Lack of Control	Znesek ali odstotek, ki je odštet od sorazmernega dela vrednosti 100-odstotnega deleža v lastniškem kapitalu v podjetju in izraža odsotnost nekaj moči ali celotne moči obvladovanja.	PO 6, 3.14
Odbitek za pomanjkanje obvladovanja	Glej tudi Control Premium.	
Discount Rate	Mera donosa, uporabljena za pretvorbo denarnega zneska, danega ali prejetega v prihodnosti, v sedanjo vrednost. Teoretično naj izraža oportunitetne stroške kapitala, in sicer mero donosa, ki ga kapital lahko ustvari, če je uporabljen drugje s podobnim tveganjem.	PO 9, 3.1
Diskontna mera		
Discounted Cash Flow (DCF) Analysis	Tehnika finančnega modeliranja, zasnovana na izrecnih predpostavkah glede predvidenega denarnega toka	PO 9, 3.2; PO 12, 3.2

Metoda diskontiranega denarnega toka

pri premoženju ali podjetju. Metoda DCF kot sprejeta metodologija v okviru načina kapitalizacije donosa pri ocenjevanju vrednosti vključuje projekcijo niza periodičnih denarnih tokov bodisi pri delujočem premoženju, razvijajočem se premoženju ali podjetju. Pri teh projektiranih nizih denarnega toka se uporabi ustrezna, tržno zasnovana diskontna mera, da se pridobi indikacija sedanje vrednosti toka donosa, ki je povezan s premoženjem ali podjetjem. Pri delujočih vrstah nepremičnega premoženja je periodični denarni tok praviloma ocenjen kot bruto donos, zmanjšan za izgube zaradi nezasedenosti in nerealiziranih terjatev ter zmanjšan za poslovne odhodke/odtoke. Niz periodičnih čistih poslovnih donosov skupaj z oceno preostale/končne vrednosti, predvidene na koncu dobe projekcije, je nato diskontiran. Pri razvijajočem se premoženju so ocenjeni kapitalski izdatki, razvojni stroški in predvideni prihodki iz prodaje, da dobimo niz čistih denarnih tokov, ki so nato diskontirani prek projiciranih obdobj razvoja in trženja. Pri podjetju so diskontirane ocene periodičnih denarnih tokov in vrednost podjetja na koncu projiciranega obdobja. Najpogosteje se metoda DCF uporablja pri sedanji vrednosti (present value – PV) ali čisti sedanji vrednosti (net present value – NPV) notranji meri donosa (internal rate of return – IRR) denarnih tokov.

Dividends Method

Glej Discounted Cash Flow Analysis.

Easement

Nelastniške (nematerialne) pravice do zemljiškega premoženja, ki opravičuje uporabo, ne pa lastništva dela tega premoženja. Vrste premoženja, 2.2.4.2

Služnost

Glej tudi Right of Way.

Economic Life

Bodisi

MRS 17.4

Doba gospodarne uporabe

i) doba, v kateri je mogoče

	<p>pričakovati, da bo sredstvo lahko gospodarno uporabljal en uporabnik ali več uporabnikov,</p> <p>ali</p> <p>ii) doba, v kateri je mogoče pričakovati, da bo en uporabnik ali več s sredstvom pridobil neko število proizvodnih ali podobnih enot.</p>	
Economic Obsolescence	Glej External Obsolescence	
Economic Rent	Glej Market Rent.	
Elements of Comparison Sestavine primerjanja	<p>Posebne značilnosti vrst premoženja in transakcij, ki povzročajo spreminjanje cen, plačanih za nepremičnine. Sestavine primerjanja med drugim vključujejo naslednje: prenos premoženjskih pravic, finančne pogoje, prodajne pogoje, tržne pogoje, lokacijo in fizične in gospodarske značilnosti.</p>	PO 1, 3.3
Equipment	Glej Plant and Equipment	
Equitable or Equity Interest Lastniško upravičenje	<p>Pravica upravičenca v skrbništvu v nasprotju s pravno pravico skrbnika.</p> <p>Za upravičenca velja, da ima dejansko lastninsko pravico, medtem ko ima skrbnik pravno pravico.</p>	Vrste premoženja, 2.2.5.2
Exploration Property or Area Premoženje za raziskovanje ali območje raziskovanja	<p>Upravičenje na rudniški ali naftni nepremičnini, kjer se aktivno raziskujejo rudno bogastvo ali naftni viri, za kar pa ni izkazanih gospodarskih zmožnosti.</p>	PO 14, 3.2
External Obsolescence Zunanja zastarelost	<p>Izguba vrednosti zaradi dejavnikov, ki so zunaj sredstva, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.</p> <p>Zunanja zastarelost se imenuje tudi ekonomska, okoljska ali lokacijska zastarelost. Primeri zunanje zastarelosti so spremembe v konkurenci ali uporabi zemljišča v</p>	

	okolju na način, da je industrijski objekt v bližini bivalnega območja. Domneva se, da je nepopravljiva, ker so izdatki za odpravljanje problema nesmiselni.	
External Valuer Zunanji ocenjevalec vrednosti	Ocenjevalec, ki s sodelavci nima nobenih bistvenih zvez z naročnikom, njegovim posrednikom ali s predmetom ocenjevanja vrednosti. Glej tudi Independent Valuer, Internal Valuer.	Kodeks vedenja, 3.5
Extractive Industries Ekstraktivne panoge	Tiste panoge, ki vsebujejo iskanje, črpanje in ustrezno predelavo naravnih bogastev, ki so na ali v zemeljski skorji ali blizu nje. Sestavljajo jo rudarske panoge in naftna industrija. Ne vključujejo industrijskega sektorja, ki je usmerjen na črpanje vode iz zemlje, vendar pa vključujejo črpanje geotermalnih tekočin kot virov energije.	PO 14, 3.1
Fair Value Poštena vrednost	Znesek, za katerega je mogoče zamenjati sredstvo med dobro obveščenima in voljnima strankama v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama.	MSOV 2, 3.2; PO 3, 3.1
Fair Value Less Costs to Sell Poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje	Znesek, ki ga je mogoče pridobiti s prodajo sredstva ali denar ustvarjajoče enote v transakciji med nepovezanima in neodvisnima ter dobro obveščenima in voljnima strankama, zmanjšan za stroške njegove odtujitve.	MRS 36, 6
Fair Value Model	Glej Revaluation Model.	
Feasibility Study in the Extractive Industries Študija izvedljivosti v ekstraktivnih panogah	Obsežna študija rudninskih rezerv in naftnih zbirališč, v kateri se upoštevajo vsi geološki, tehnični, obratovalni, gospodarski, tržni, okoljski, regulatorski in drugi ustrezni dejavniki v zadostnih podrobnostih. Študija se lahko ustrezno uporablja kot podlaga za končno odločitev predlagatelja ali	PO 14, 3.3

finančne institucije, da nadaljuje ali financira razvoj predvidenega premoženja za proizvodnjo rudnin ali nafte.

Glej tudi Prefeasibility Study in the Extractive Industries.

Fee Simple (Estate)

Svobodno lastništvo

Absolutno lastništvo, ki ga lahko omejuje le država, ki se imenuje tudi feehold.

Vrste premoženja, 2.2.2

Field Review

Pregled na terenu

Pregled ocenjevanja vrednosti, ki vključuje pregled zunanosti in včasih notranosti obravnavanega premoženja ter možen pregled primerjalnega premoženja, da bi bili potrjeni podatki, navedeni v poročilu. Na splošno je opravljen z uporabo kontrolnega seznama, ki zajema postavke, preverjene pri pisarniškem pregledu, lahko pa vključuje tudi potrjevanje tržnih podatkov, raziskavo za pridobitev dodatnih podatkov in preverjanje uporabljenih računalniških programov pri izdelavi poročila.

PO 11, 3.5

Glej tudi Desk Review.

Finance Lease

Finančni najem

Najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezanih z lastništvom sredstva. Lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne.

MRS 17, 4

Glej tudi Operating Lease.

Financial Asset

Finančno sredstvo

Vsako sredstvo, ki je:

MRS 32, 11

(a) denar;

(b) kapitalski inštrument drugega podjetja;

(c) pogodbeno pravica:

(i) prejeti denar ali drugačno finančno sredstvo od drugega podjetja; ali

(ii) zamenjati z drugim podjetjem

finančna sredstva ali finančne obveznosti pod pogoji, ki utegnejo biti ugodni za podjetje; ali

(d) pogodba, ki se lahko poravna, ali se bo poravnala, z lastnimi kapitalskimi inštrumenti podjetja in je:

(i) neizpeljan (inštrument), za katerega je podjetje (lahko) zavezano prejeti spremenljivo število lastnih kapitalskih inštrumentov podjetja; ali

(ii) izpeljan inštrument, ki se lahko ali se bo poravnal drugače kot z zamenjavo določenega zneska denarja ali drugega finančnega sredstva za določeno število lastnih kapitalskih inštrumentov podjetja. Za ta namen lastni kapitalski inštrumenti podjetja ne zajemajo tudi inštrumentov, ki so sami po sebi pogodbe za prihodnji prejem ali izročitev lastnih kapitalskih inštrumentov podjetja.

Financial Instrument

Finančni inštrument

Vsaka pogodba, na podlagi katere nastane finančno sredstvo enega podjetja in finančna obveznost ali kapitalski inštrument drugega podjetja.

MRS 32, 11

Financial Interests

Finančne pravice

Pravice, ki so ustvarjene s hipotekami, pri katerih se premoženje uporablja kot poroštvo za zavarovanje financiranja ali pa se premoženje obremeni. Položaj lastniškega kapitala v premoženju se pojmuje kot posebna finančna pravica.

Vrste premoženja, 2.2.5.3

Finančne pravice izvirajo iz pravne delitve lastniških pravic v podjetjih in nepremičninskih pravicah (npr. osebne družbe, konzorciji, kapitalске družbe, sonajemništva, skupni podvigi), iz pogodbene podelitve opcijske pravice do nakupa ali prodaje premoženja (npr. nepremičnina, delnice ali drugi finančni inštrumenti) po navedeni ceni v določenem obdobju ali iz

Vrste premoženja, 5.1

ustvarjanja naložbenih inštrumentov,
zavarovanih z vloženimi
nepremičninskimi sredstvi.

Financial liability

Vsaka obveznost, ki je:

MRS 32, 11

Finančni obveznost

(a) pogodbeni obveza:

(i) izročiti drugemu podjetju denar
ali drugačno finančno sredstvo; ali

(ii) zamenjati z drugim podjetjem
finančna sredstva ali finančne
obveznosti pod pogoji, ki utegnejo
biti neugodni za podjetje; ali

(b) pogodba, ki se lahko poravna, ali
se bo poravnala, z lastnimi
kapitalskimi inštrumenti podjetja in
je:

(i) neizpeljan inštrument, za
katerega je podjetje (lahko)
zavezano izročiti spremenljivo
število lastnih kapitalskih
inštrumentov podjetja; ali

(ii) izpeljan inštrument, ki se lahko
poravna ali se bo poravnal drugače
kot z zamenjavo določenega
zneska denarja ali drugega
finančnega sredstva za določeno
število lastnih kapitalskih
inštrumentov podjetja. Za ta
namen lastni kapitalski
inštrumenti podjetja ne zajemajo
tudi inštrumentov, ki so sami po
sebi pogodbe za prihodnji prejem
ali izročitev lastnih kapitalskih
inštrumentov podjetja.

Financial modelling

Projekcija modela periodičnega
donosa ali denarnega toka pri
podjetju ali premoženju, iz katerega
je mogoče izračunati mere
finančnega donosa. Projekcije donosa
ali denarnega toka nastajajo z
uporabo finančnega modela, ki
upoštevata pretekla razmerja med
prihodki, odhodki in naložbenimi
zneski kot tudi projekcije teh
spremenljivk. Finančno modeliranje
je lahko uporabljeno tudi kot orodje
posloводства za preizkus

PO 9, 3.3

Finančno modeliranje

pričakovanih učinkov premoženja, za tehtanje verodostojnosti in stabilnosti modela DCF ali kot metoda reproduciranja korakov, ki jih izvedejo naložbeniki pri odločanju v zvezi z nakupom, prodajo ali zadržanjem premoženja ali podjetja.

Glej tudi Discounted Cash Flow Analysis.

Financial Statements

Računovodski izkazi

i) Celoten sklop računovodskih izkazov, ki obsegajo: MRS 1, 8

(a) bilanco stanja,

(b) izkaz poslovnega izida,

(c) izkaz, ki kaže ali:

(i) vse spremembe kapitala ali

(ii) spremembe kapitala, ki ne izhajajo iz kapitalskih poslov z lastniki kapitala,

(d) izkaz denarnih tokov ter

(e) pojasnila, ki obsegajo pregled vseh pomembnih računovodskih usmeritev in drugo pojasnjevalno gradivo.

ii) V računovodstvu obsegajo bilanco stanja in izkaz poslovnega izida. So pisni izkazi finančnega položaja osebe ali podjetja.

iii) Vrednostno izkazani razvidi s predpisano vsebino in obliko za objavljanje zaradi splošnih informacijskih potreb širokega kroga uporabnikov, ki niso nujno prepoznavni. To so ukrepi javne odgovornosti, združene z računovodskimi izkazi, ki so pripravljene znotraj urejevalnega okvira računovodskih standardov in zakona. Računovodski izkazi so uporabljeni za poročanje o finančnem položaju in izidih delovanja podjetja.

Fixed or Long-term Assets

Glej Non-Current Assets.

Fixtures and Fittings	Celotne izboljšave, neločljivo povezane s premoženjem, ki se ocenjujejo skupaj.	PO 5, 3.5
Pritikline in inštalacije	Glej Trade Fixtures or Tenant's Fixtures.	
Forced Sale	Okoliščina, kjer je prodajalec prisiljen prodati in/ali ustrezno obdobje trženja ni razpoložljivo. Cena, dosežena v takšnih okoliščinah, ne izpolnjuje opredelitve tržne vrednosti. Cena, ki bi jo dosegli v takšnih okoliščinah, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca ali razlogov, zakaj ni bilo mogoče ustrezno trženje. Lahko tudi izraža posledice za prodajalca, ki ni mogel prodati v določenem času. Cene, dosežene v prisilni prodaji, ne moremo realistično predvideti, pač pa bo izražala posebne okoliščine prisilne prodaje in ne hipotetične menjave, kjer prodajalec ravna brez prisile in/ali kjer pride do transakcije po ustreznem obdobju trženja.	MSOV 2, 6.11
Prisilna prodaja		
Forestry/Timberland	Vrste premoženja v kmetijstvu, uporabljene za rast drevja, ki ni sadno, ki ga občasno posekajo po dolgih obdobjih rasti (10 do 20 let ali več). Obravnavajo se kot vrste premoženja v kmetijstvu, ker proizvajajo pridelek, tj. les, čeprav ta pridelek zahteva daljše obdobje rasti.	PO 10, 3.3
Gozdarstvo/gozdovi	Glej tudi Perennial Plantings.	
Fractional Interests	Glej Partial Interests.	
Freehold	Absolutno lastništvo, ki ga lahko omejuje le država, poznano tudi kot fee simple estate.	Vrste premoženja, 2.2.2
Popolna lastnina zemljišča	Posestvo, ki je v trajni lasti.	
Freehold Interest	Svobodno lastništvo, ki predstavlja stalno lastništvo zemljišča.	PO 2, 3.1.1
Popolna lastninska pravica na zemljišču		

Freehold subject to Lease Interest/s	Ima isti pomen kot leased fee interest, PO 2, 3.1.2 ki predstavlja lastninsko pravico najemodajalca, ki ima v lasti nepremičnino, dano v najem drugim.	
Popolna lastnina zemljišča, danega v najem		
Functional Obsolescence	Izguba vrednosti v ustroju zaradi sprememb v okusih, nagnjenjih, tehničnih novosti ali tržnih standardov.	
Funkcionalna zastarelost	Funkcionalno zastaranje vključuje preplačani znesek ob nabavi in nepotrebne stroške delovanja. Lahko je odpravljlivo ali neodpravljlivo.	
	Imenuje se tudi Technical Obsolescence.	
Furniture, Fixtures, and Equipment (FF&E)	Opredmetene premičnine in najemnikova oprema ter najemnikove izboljšave.	Vrste premoženja, 3.2.2.2; PO 5, 3.6
Notranja oprema	Glej tudi Personal Property.	
GAVP	General Accepted Valuation Principles; najboljše rešitve v stroki ocenjevanja vrednosti.	Uvod v MSOV – Cilji in področje
Splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti		
Going Concern	Podjetje se običajno obravnava kot delujoče podjetje, in sicer tako, da nadaljuje poslovanje v predvidljivi prihodnosti. Predpostavlja se, da podjetje nima namena in potrebe po likvidaciji ali znatnem zmanjšanju svojega poslovanja.	MRS – Okvirna navodila, 23, MRS 1, 23-24
Delujoče podjetje	Delujoče podjetje.	PO 4, 3.11; PO 6, 3.19.1
	Izraz delujoče podjetje se uporablja tudi kot premisa, pod katero ocenjevalci vrednosti in računovodje obravnavajo podjetje kot ustanovljeno organizacijo, ki bo nadaljevala svoje poslovanje v neskončnost. Premisa delujočega podjetja je alternativa premise likvidacije.	PO 6, 3.19.2, 5.7.1

Goods and Chattels Personal Osebno blago in premične stvari	V nekaterih državah se pojem uporablja za določljive, prenosne in opredmetene predmete, ki v javnosti veljajo za premičnine. Glej tudi Personal Property.	Vrste premoženja, 3.2.1; PO 5, 3.7
Goodwill Dobro ime	i) Neopredmeteno, vendar tržljivo sredstvo, zasnovano na verjetnosti, da bodo porabniki še naprej uporabljali iste prostore, v katerih poteka poslovanje pod določenim imenom ali se prodaja blago ali opravljajo storitve pod blagovnim imenom, zaradi česar obstajajo možnosti nadaljnjega pridobivanja sprejemljivega dobička. II) Dobro ime lahko vključuje dve različni sestavini: dobro ime, ki je značilno za premoženje ali pa neločljivo povezano z njim in prenosljivo na novega lastnika ob prodaji premoženja, ter osebno dobro ime, ki je povezano z lastnikom ali poslovođjem (v tem primeru sestavina dobrega imena izgine pri prodaji premoženja).	Vrste premoženja, 4.4.2.1
	iii) Prihodnje gospodarske koristi, ki jih prinašajo sredstva, ki jih ni mogoče posamično identificirati in ločeno pripoznati. Glej tudi Personal Goodwill, Transferable Goodwill.	MSRP 3, Priloga A
Government Business Enterprise (GBE) Podjetje pod nadzorom države	Podjetje, ki ima vse naslednje značilnosti: a) pooblašeno je za poslovanje v svojem imenu; b) dodeljeni sta mu bili finančna in poslovna pristojnost, da lahko posluje; c) prodaja blago in storitve drugim podjetjem pod običajnimi pogoji poslovanja, da bi dosegel dobiček ali pokrtil celotne stroške; d) ni odvisno od stalnega	MRSJS 21.14

	državnega financiranja, da bi bilo delujoče podjetje (razen pri nakupih proizvodov na podlagi neodvisnosti in nepovezanosti); in	
	e) ga obvladuje subjekt javnega sektorja.	
Ground Lease Najem zemljišča	Običajno gre za dolgoročni najem zemljišča, pri katerem ima najemjemalec pravico, da izboljša ali gradi na zemljišču in uživa te koristi v času najema.	PO 2, 3.1.3
Hammer Price Čista dražbena cena	Sprejeta in objavljena ponudba, ki izključuje vse honorarje in provizije in zato ni nujno, da je nabavna cena. Glej tudi Auction Price, Private Treaty Sale.	PO 5, 3.8
Hazardous Substance Nevarne snovi	V zvezi z ocenjevanjem vrednosti katerikoli material v okviru, okoli ali blizu premoženja, katerega vrednost se ocenjuje, in ima zadostno obliko, količino in biološko razpoložljivost, da ustvarja negativni vpliv na tržno vrednost premoženja.	PO 7, 3.2
Headlease or Master Lease Glavni najem ali nadrejeni najem	Najem posameznemu podjetju, ki namerava biti nosilec nadaljnjih najemov podnajemnikom, ki bodo imetniki posesti najetih prostorov. Headlease je v uporabi v Britanski zvezi držav; master lease je v uporabi v Severni Ameriki.	PO 2, 3.1.4
Headleasehold Interest or Sandwich Lessor Interest Glavna najemna pravica	Imetnik glavne najemne pravice. Headleasehold interest se uporablja v Britanski zvezi držav; sandwich lessor interest se uporablja v Severni Ameriki.	PO 2, 3.1.5
Heritage Asset Sredstvo naravne in kulturne dediščine	Sredstvo, ki ima določen kulturni, okoljski ali zgodovinski pomen. Sredstva naravne in kulturne dediščine vključujejo zgodovinske zgradbe in spomenike, arheološka	

najdišča, območja, ki jih je treba ohraniti, naravne rezervate ter umetnine. Sredstva kulturne dediščine imajo pogosto naslednje značilnosti (čeprav te niso nujno omejene le nanje):

a) gospodarske koristi v kulturnih, vzgojnih in zgodovinskih pogledih ni mogoče v celoti izraziti v denarni vrednosti, ki temelji v celoti na tržni ceni;

b) pravne in/ali zakonske obveze lahko prepovejo ali resno omejijo njihovo prodajo;

c) pogosto so nezamenljiva, njihova gospodarska korist pa lahko sčasoma raste, celo če se njihovo fizično stanje slabša; in

d) težko je oceniti njihovo dobo koristnosti, ki v nekaterih primerih lahko traja več stoletij.

Ta opredelitev je skladna z opredelitvijo sredstev naravne in kulturne dediščine v MRSJS 17, 9.

Highest and Best Use

Najgospodarnejša uporaba

Najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 6.3

Glej tudi Market Value.

Historic (Historical) Cost Convention (Accounting)

Računovodsko pravilo izvirne nabavne vrednosti

i) Tradicionalno računovodsko pravilo za sestavljanje računovodskih izkazov na podlagi nabavnih vrednosti, ki jih ima zdajšnji lastnik. Uporaba takega računovodskega pravila ne izraža nujno osnovne vrednosti sredstev na dan bilance stanja.

ii) Sredstva se obravnavajo s plačanimi zneski denarja ali denarnih ustreznikov ali s pošteno vrednostjo nadomestila, danega v trenutku nabave. Obveznosti se obravnavajo z

MRS – Okvirna navodila, 100(a)

zneski, prejetimi v zameno za obveznosti ali v nekaterih okoliščinah (npr. ko gre za davek iz dobička) z zneski denarnih sredstev ali njihovih ustreznikov, ki jih bo podjetje po pričakovanju moralo plačati za poravnavo dolga v običajnem poslovanju.

Glej tudi Current Cost Convention.

Historic House Owner Associations

Združenje lastnikov zgodovinskih stavb

Neprireditna članska združenja, ki promovirajo ohranjanje zgodovinskih nepremičnin in dajejo njihovim lastnikom – članom nasvete v zvezi z zadevami, kot so upravljanje, popraviljanje, vzdrževanje, obdavčitev in zavarovanje zgodovinskih nepremičnin.

PO 15, 3.1

Historic Property

Zgodovinske nepremičnine

Nepremičnine, ki jih pooblaščen vladni organ javno pripozna ali uradno označi, da imajo kulturni ali zgodovinski pomen zaradi njihove povezanosti z zgodovinskim dogodkom ali obdobjem, arhitekturnim slogom ali nacionalno dediščino. Štiri značilnosti so običajno povezane z zgodovinskimi nepremičninami: 1) njihov zgodovinski, arhitekturni in/ali kulturni pomen; 2) statutarna ali zakonska zaščita, ki jih lahko zadeva; 3) preprečevanje in omejevanje njihove uporabe, spreminjanja in odtujitve; in 4) v nekaterih zakonodajah običajna obveza, da so dostopne javnosti. Izraza zgodovinska nepremičnina in sredstva naravne in kulturne dediščine se pogosto prekrivata, vendar nista v vseh primerih enakovredna.

PO 15, 3.2

Glej tudi Heritage Assets, Publicly Designated Historic Properties.

Holding Company or Investment Business

Holdinška družba

Podjetje, ki obdrži obvladujoči delež v odvisnih gospodarskih družbah prek lastništva delnic v njih.

Vrste premoženja, 4.3.1

Podjetje, ki prejema donose na svoja sredstva.

PO 6, 3.22

Impairment	Izguba prihodnjih gospodarskih koristi ali storitvene zmožnosti sredstva, ki je višja od doslednega pripoznavanja izgube prihodnjih gospodarskih koristi ali storitvene zmožnosti z obračunom amortizacije.	MRSJS 21.14
Oslabitev		
Impairment Loss	Znesek, za katerega knjigovodska vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote presega njegovo nadomestljivo vrednost.	MRS 36, 6
Izguba zaradi oslabitve		
Improvements	Zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča trajne narave, ki vključujejo porabo dela in kapitala, in so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti premoženja. Izboljšave imajo različne načine uporabe in dobe gospodarne uporabe.	MNUOV 1, 3.2; PO 8, 3.3
Izboljšave	Glej tudi Land, Value of Improvements.	
Income Capitalisation Approach	Primerjalni način ocenjevanja vrednosti, ki upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje, in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (kjer se za donos v posameznem letu uporabi mera kapitalizacije), mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe), ki se uporabijo za serijo donosov v predvidenem obdobju, ali oboje. Na donosu zasnovan način izraža načeli nadomestitve in pričakovanj.	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 9.2.1.2; Vrste premoženja, 2.7.2.1; PO 1, 5.12.1; PO 5, 3.9
Način kapitalizacije donosa		
Income Multiplier or Years' Purchase	Razmerje med prodajno ceno ali vrednostjo premoženja in povprečnim letnim donosom ali pričakovanim donosom; lahko je upoštevan bruto ali čisti donos. Uporablja se na donos, da se pride do vrednosti kapitala.	
Multiplikator donosa		

Izraz income multiplier se uporablja v Severni Ameriki; years' purchase pa v Britanski zvezi držav.

Glej tudi Capitalisation Factor, Investment Method, Valuation Ratio.

Independent Valuer

Neodvisni ocenjevalec vrednosti

Ocenjevalec vrednosti, ki izpolnjuje posebne zahteve po neodvisnosti pri številnih nalogah, določene s predpisi ali zakonom v zvezi z nekaterimi strankami v nekaterih državah.

Kodeks vedenja, 3.6; MNUOV 2, 6.8.3

Glej tudi External Valuer.

Infrastructure Assets

Infrastrukturna sredstva

Sredstva, ki imajo običajno naslednje splošne značilnosti:

- a) so del sistema ali mreže;
- b) so specialna po naravi in nimajo alternativne uporabe;
- c) so nepremična; in
- d) njihova odtujitev je lahko omejena.

Zgornje opredelitve so skladne z opredelitvijo infrastrukturnih sredstev v MRSJS 17, 21.

Intangible Assets

Neopredmetena sredstva

Sredstva, ki se kažejo s svojimi gospodarskimi lastnostmi; nimajo fizične materije; lastniku dajejo pravice in prednosti in mu običajno ustvarjajo donos. Razvrščena so glede na nastanek na pravice, razmerja, skupinjena neopredmetena sredstva ali intelektualno lastnino.

Na splošno računovodska stroka omejuje pripoznanje na tista posamezna neopredmetena sredstva, ki jih je običajno mogoče pripoznati, imajo zakonsko ali pogodbeno preostalo dobo trajanja in/ali jih je mogoče posamič prenesti in ločiti od podjetja.

PO 4, 3.14, 3.14.5

Razpoznavna nedenarna sredstva brez fizičnega obstoja.

MRS 38, 8

Intangible Property	Pravice in prednosti, ki so podeljene lastniku neopredmetenih sredstev.	PO 4, 3.15
Neopredmeteno premoženje		
Integrated Unit	Kmetijsko podjetje, ki skupno obvladuje vse procese ali del procesov, ki vključujejo proizvodnjo in trženje njegovih proizvodov in/ali pridelkov.	PO 10, 3.9
Integrirana enota		
Internal Rate of Return (IRR)	Diskontna mera, ki izenačuje sedanjo vrednost čistega denarnega toka projekta s sedanjo vrednostjo kapitalske naložbe. To je mera, kjer je čista sedanja vrednost (NPV) enaka nič. IRR izraža donos celotnega kapitala in tudi donos izvirne dolgoročne naložbe, na kateri temelji razmišljanje možnih naložbenikov. Zato je pridobivanje IRR iz analiz tržnih transakcij s podobnimi vrstami premoženja, ki imajo primerljive vzorce donosa, pravilna metoda za določanje tržnih diskontnih mer, uporabljenih pri ocenjevanju vrednosti za določanje tržne vrednosti.	PO 9, 3.4
Notranja mera donosa	<p>Notranja mera donosa, uporabljena pri metodi diskontiranega denarnega toka za ugotovitev vsebovane ali pričakovane mere donosnosti projekta, je tista mera donosa, ki daje čisto sedanjo vrednost (NPV), ki je enaka nič.</p>	
Internal Valuer	Ocenjevalec, zaposlen v podjetju, ki ima v lasti sredstva, ali v računovodskem podjetju, v katerem je odgovoren za pripravo računovodskih razvidov in/ali poročil za podjetje. Na splošno notranji ocenjevalec vrednosti izpolnjuje vse zahteve po neodvisnosti in strokovni nepristranskosti, ki jih zahteva Kodeks vedenja, vendar zaradi javne predstavitve in ureditve morda ni vedno sprejemljivo, da opravlja vlogo neodvisnega ocenjevalca pri nekaterih vrstah nalog.	Kodeks vedenja, 3.4
Notranji ocenjevalec vrednosti		

Glej tudi External Valuer.

Intrinsic Value Notranja vrednost	Znesek, upoštevan na osnovi vrednotenja razpoložljivih dejstev, ki naj bi bili "resnična" ali "realna" vrednost predmeta. Dolgoročna zasnova netržne vrednosti, ki izgladi kratkoročna cenovna nihanja.	PO 5, 3.10
Invested Capital Celotni kapital	Vsota dolga in lastniškega kapitala v podjetju, zasnovana dolgoročno.	PO 6, 3.23
Invested Cash Flow	Glej Cash Flow.	
Investment Analysis Analiza naložb	Proučevanje za namene razvijanja ali naložbenja, preračunavanje učinkov naložb, ali analiza transakcije v zvezi z naložbenimi vrstami premoženja. Analize naložb se različno imenujejo: (gospodarske) študije izvedljivosti, tržne ali marketinške analize ali študije finančnih projekcij.	PO 9, 3.5
Investment Asset Naložbeno sredstvo	Naložbena sredstva v lasti družbe so nepomembna z vidika poslovnih potreb lastnika družbe. Zemljišče in/ali zgradbe, s katerimi se pridobiva sedanji ali prihodnji dobiček iz najemnin in/ali, ki obstajajo za ohranitev ali pridobitev vrednosti glavnice ali oboje. Niso namenjena uporabi pri proizvodjanju ali dobavljanju proizvodov ali storitev ali za pisarniške potrebe niti prodaji pri rednem poslovanju. Glej tudi Operational Asset.	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 3.5.3
Investment Method Metoda naložbenja	Postopek ocenjevanja vrednosti, ki kapitalizira pričakovani prihodnji dobiček ali koristi kot podlago za ocenjevanje tržne vrednosti proučevanega sredstva. Temeljna predpostavka je, da naložbenik ne bo plačal za obravnavano sredstvo več, kot bi plačal za kako drugo sredstvo, ki bi	

prinašalo enak dobiček ob primerljivem trajanju in gotovosti.

Glej tudi Income Capitalisation Approach.

Investment Property

Naložbene nepremičnine

i) Nepremičnina (zemljišče ali zgradba ali del zgradbe ali oboje), posedovana (pri lastniku ali najemniku pri finančnem najemu), da bi prinašala najemnino ali povečevala vrednost dolgoročne naložbe ali pa oboje, ne pa za:

MRS 40, 5; MRSJS 16, 6

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

(b) prodajo v rednem poslovanju.

ii) Pri nepremičninah premoženje, ki je v lasti zaradi dajanja v najem tretji stranki in bi bilo morda pozneje uporabljeno pri lastniku, ali da bi ustvarjalo v prihodnosti dobiček iz najemnin ali dobiček pri prodaji.

Investment Value or Worth)

Vrednost za naložbenika

Vrednost premoženja za določenega naložbenika ali skupino naložbenikov za določene naložbene cilje. Ta subjektivna zasnova povezuje določeno premoženje z določenim naložbenikom, skupino naložbenikov ali enoto z določljivimi naložbenimi cilji in/ali sodili.

MSOV 2, 3.3

Vrednost za naložbenika premoženjskega sredstva je lahko višja ali nižja od tržne vrednosti premoženjskega sredstva. Pojma vrednost za naložbenika ne smemo zamenjevati s tržno vrednostjo naložbenih nepremičnin. Vendar pa lahko tržna vrednost izraža številne posamezne ocene vrednosti za naložbenika določenega premoženjskega sredstva.

Izraz investment value se uporablja v Severni Ameriki; worth se uporablja v Britanski zvezi držav.

Irrigated Land

Zemljišča, ki se uporabljajo pri

PO 10, 3.4

Namakalno zemljišče	<p>proizvajanju pridelkov ali krme za živino in zahtevajo uporabo vode, ki ni rezultat naravnih padavin, se imenujejo namakalne poljedelske kmetije (irrigated crop(ping) farms) ali namakalni pašnik (irrigated grazing land). Vrste premoženja, pri katerih primanjkuje vodnih virov, ki niso rezultat naravnih padavin, se imenujejo kmetijska zemljišča z izsušeno zemljo (dry land agricultural properties).</p>	
Joint Venture	<p>Kombinacija dveh ali več podjetij, ki se združijo za izvedbo posebnega projekta; razlikuje se od osebne družbe, ker je njegovo trajanje omejeno in povezano z določenim projektom.</p>	Vrste premoženja, 5.1.2.2
Skupni podvig	<p>Pogodbeni sporazum, po katerem se dve stranki ali več strank lotita gospodarskega delovanja, ki je predmet skupnega obvladovanja.</p>	MRS 31, 3
Land Zemljišče	<p>Ocenjevanje vrednosti zemljišča, kakor če bi bilo nezasedeno, ali zemljišča in njegovih izboljšav, je gospodarska zasnova. Ne glede na to, ali je prazno ali izboljšano, se na zemljišče sklicujemo tudi kot na nepremičnino.</p> <p>Zemeljska površina, prostor pod njo, ki se razteza do središča zemlje, in prostor nad njo, ki se razteza do neba.</p> <p>Lastništvo zemljišča in pravice, povezane z njim, so predmet zakonodaje določene države.</p> <p>Glej tudi Improvements, Property, Real Estate, Real Property.</p>	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 2.1, 2.2
Lease Najem	<p>i) Pogodbeni dogovor, s katerim so pravice do uporabe in posesti prenesene od lastnika lastninske pravice premoženja (imenovanega zemljiški posestnik ali najemodajalec) v zameno za obljubo drugega (imenovanega najemnik ali najemojemalec), da bo plačeval določeno najemnino. V praksi so pravice in dolžnosti strank lahko</p>	PO 2, 3.1.6

	zapletene in odvisne od posebnih določil v pogodbi.	
	ii) Sporazum, s katerim najemodajalec prenese na najemnika v zameno za plačilo ali niz plačil pravico do uporabe sredstva za dogovorjen čas.	MRS 17, 4
Lease Interest Najemna pravica	Poznana tudi kot pravica najemojemalca (Lessee Interest), pravica najemnika (Tenant's Interest) ali najeta posest (Leasehold Estate). Lastninska pravica, ki jo ustvarjajo določila najemne pogodbe, ne pa temeljne pravice iz lastnine na nepremičnini. Najemna pravica je odvisna od pogojev posebnega najemnega dogovora, ki se izteče v določenem času, in jo je možno deliti ali dati v podnajem drugim (tretjim) strankam.	PO 2, 3.1.7
Leased Fee Estate Lastninska pravica do predmeta, danega v najem	Lastninska pravica, ki jo lastnik ali najemodajalec ohrani na premoženju, ki je predmet najema, pri čemer je pravica uporabe in posedovanja prenesena na najemnika. Lastninska pravica do premoženja, danega v najem. Primerjaj Leasehold Estate.	Vrste premoženja, 2.2.3
Leasehold Estate Najemna pravica do posesti	Pravica, ki jo najemnik ali najemojemalec pridobi z najemom, vključno s pravico do uporabe in zasedbe v določenem obdobju in pod določenimi pogoji (npr. plačilo premije in/ali najemnine). Najemna pravica ima lahko različno dobo trajanja, npr. 25, 60 in 99 let itd.	Vrste premoženja, 2.2.3
Leasehold Improvements or Tenant's Improvements Najemnikove izboljšave	Trajne izboljšave ali dodatki k zemljišču ali zgradbam, ki jih je dal najemnik vgraditi in jih je tudi plačal, da bi izpolnile njegove potrebe; značilno je, da jih najemnik ob izteku najema lahko odstrani; odstranitev ne povzroči nobene materialne škode na	Vrste premoženja, 3.2.2; PO 5, 3.11

	nepremičninah.	
	Glej tudi Personal Property, Trade Fixtures or Tenant's Fixtures.	
Leasehold Interest	Glej Lease Interest.	
Legal Estates Zakonite posesti	Pravice ali upravičenja na nepremičninah izhajajo iz zakonitih posesti; zakonite posesti opredeljujejo zakoni države, v katerih so posesti in so običajno odvisne od zunanjih omejitev, ki jih določi država, kot so npr. obdavčenje, prisilni prevzem, reguliranje ali prilastitev vlade, če ni oporoke.	Vrste premoženja, 2.2.1
Legal Life Doba pravnega varstva	Zakonsko dovoljena doba trajanja neopredmetenih sredstev (tj. obdobje, ko je neopredmeteno sredstvo možno zakonsko zaščititi).	PO 4, 3.16; 5.8.2.1.4.2
Lessee Najemnik	Oseba, ki ima v najemu premoženje in zanj plačuje najemnino. Lessee se običajno imenuje tenant.	
Lessee Interest	Glej Lease Interest.	
Lessor Najemodajalec	Oseba, ki je lastnica pravic do uporabe sredstva, vendar jih je prenesla na drugega (najemnika) na podlagi najemne pogodbe. Lessor se običajno imenuje landlord.	
Lessor Interest Pravica najemodajalca	Pravice, ki jih ima najemodajalec v vsaki od okoliščin (opisanih v določilih) pri popolni lastnini zemljišča, danega v najem, pri glavnem najemu ali nadrejenem najemu ali pri glavni najemni pravici.	PO 2, 3.1.8
Limiting Conditions Omejitveni pogoji	Ovire, ki jih pri ocenjevanju vrednosti postavljajo naročniki, ocenjevalec vrednosti ali lokalni predpisi.	Kodeks vedenja, 3.2
Liquidation Value	Vrednost sredstev, ocenjena,	MSOV 2, 6.9.2

Likvidacijska vrednost	upoštevajoč posebne okoliščine, v katerih so sredstva prodana. Likvidacijska vrednost opisuje situacijo, kjer ponujamo skupino sredstev, ki deluje povezano v podjetju, ločeno v prodajo običajno po zaprtju podjetja. Čeprav je to večkrat povezano s prisilno prodajo, imajo ti izrazi različne pomene. Ni razloga, da sredstva ne bi likvidirali z običajno prodajo po ustreznem trženju.	
Listing of (Heritage) Buildings or Historic Properties Register	Zapis uradno označenih zgodovinskih nepremičnin. Ni nujno, da so vse zgodovinske nepremičnine zapisane v registrih. Mnoge nepremičnine, javno pripoznane, da imajo kulturni in zgodovinski pomen, se tudi uvrščajo med zgodovinske nepremičnine.	PO 15, 3.3
Register stavb kulturne dediščine ali zgodovinskih nepremičnin		
Livestock Ranches/Stations Živinorejske kmetije/postaje	Vrste premoženja v kmetijstvu, uporabljene za gojenje in hranjenje živali, kot so govedo, ovce, prašiči, koze, konji ali njihove kombinacije. Uporaba teh vrst premoženja ima lahko številne oblike. Delovanje kmetije lahko obsega rejo in prodajo živali. Mlade živali so lahko pridobljene od zunaj in nato gojene znotraj premoženja. Živali so lahko gojene za porabniške namene ali za pleme. Krma za živali je lahko pridobljena znotraj premoženja, uvožena ali pridobljena iz obeh virov. Vrste premoženja, uporabljene pri proizvodnji in hranjenju živine, zahtevajo znatne dolgoročne naložbe v gradbene objekte (staje, zavetja za živino, hlevi, zaščitne ograde) in živino, ki je lahko ali ni amortizirljiva, kar je odvisno od zakonov ali drugih predpisov, ki veljajo v državi.	PO 10, 3.5
Loan Security Poroštvo za posojilo	Sredstvo, ki je pravno označeno kot razpoložljivo posojilodajalcu za uresničitev in pokritje denarja, ki ga je posojiljemalec dolžan, vendar ga ni sposoben vrniti.	
Machinery	Glej Plant and Equipment	

Majority Control Večinsko obvladovanje	Stopnja obvladovanja, ki jo omogoča večinski položaj.	PO 6, 3.24
Majority Interest Obvladujoči delež	Stanje lastništva, ki je večje od 50 % glasovalnega deleža v podjetju.	PO 6, 3.25
Market Rent Tržna najemnina	Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemojemalcu premoženje ali prostor v okviru premoženja na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Kadar obravnavamo tržno najemnino, moramo določiti tudi "ustrezne pogoje najema", ki izražajo tržno najemnino.	PO 2, 3.1.10.1
Market Value Tržna vrednost	Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, kjer sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Glej tudi Highest and Best Use.	MSOV 1, 3.1
Marketability Discount Odbitek za pomanjkanje tržljivosti	Znesek ali odstotek, ki se odšteje od deleža v lastniškem kapitalu in izraža pomanjkanje tržljivosti.	PO 6, 3.28
Marriage Value	Glej Synergistic Value.	
Mass Appraisal Množično ocenjevanje vrednosti	Postopek ocenjevanja vrednosti več vrst premoženja na določen dan s sistematično in uniformirano uporabo metod in tehnik ocenjevanja vrednosti, ki omogočajo statistični pregled in analizo rezultatov.	PO 13, 3.3

Master Lease	Glej Headlease.	
Mineral Rudnina	Vsak material, ki se pojavlja v naravi, koristen in/ali vreden za človeštvo ter najden v/na zemeljski skorji. Za namen PO 14 rudnine obsegajo kovinske rudnine (metallic minerals), industrijske rudnine (industrial minerals), kamnine (aggregates), drage kamne (precious stones) in tekoče minerale (fuel minerals); vendar pa rudnine ne vključujejo nafte, ki je posebej opredeljena.	PO 14, 3.4
	Glej tudi Petroleum.	
Mineral Reserve Rudna rezerva	Kot jo opredeljuje Odbor za mednarodne standarde poročanja o sestavljenih (rudnih) rezervah (Combined [Mineral] Reserves International Reporting Standard Committee [CRIRSCO]): »Gospodarsko izkopni del izmerjenega in/ali nakazanega rudnega bogastva. Vključuje razredčene materiale in popravke zaradi izgub, ki lahko nastanejo med izkopom materiala. Izvedene so ustrezne ocene, ki lahko vključujejo študije izvedljivosti in upoštevanje vpliva rudarskih, metalurških, gospodarskih, tržnih, pravnih, okoljskih, socialnih in vladnih dejavnikov. Te ocene dokazujejo v času poročanja, da je črpanje upravičeno. Rudne rezerve so zaradi večjega zaupanja porazdeljene na verjetne rudne rezerve (probable mineral reserves) in dokazane rudne rezerve (proved mineral reserves).«	PO 14, 3.5
Mineral Resource Rudno bogastvo	Kot ga opredeljuje CRIRSCO: »Koncentracija ali pojav materiala povečanega gospodarskega interesa v/na zemeljski skorji (zaloga) v takšni obliki in količini, da obstajajo razumne možnosti za morebitno gospodarsko črpanje. Položaj, količina, stopnja, geološke značilnosti in trajanje rudnega bogastva so znani, ocenjeni ali prikazani s posebnim geološkim dokazom ali poznavanjem. Rudna	PO 14, 3.6

	<p>bogastva so z namenom večjega zaupanja porazdeljena v obstoječe (inferred), nakazane (indicated) in merljive (measured) kategorije. Del zaloge, ki nima razumne možnosti za morebitno gospodarsko črpanje, ne sme biti vključen v rudno bogastvo.«</p>	
<p>Minerals Industry Rudarstvo</p>	<p>Podjetja, ki se ukvarjajo z raziskovanjem rudnin in izkopavanjem, predelovanjem in trženjem rudnin. PO 14 ne vključuje sredstev rafinerij rudnin ali predelovalnih obratov, kot so sredstva za distribucijo rafiniranih kovin proizvajalcem kovin ali prodajalcem rudnih proizvodov na drobno ali končnim potrošnikom.</p>	<p>PO 14, 3.7</p>
<p>Minority Discount Odbitek za manjšinski delež</p>	<p>Odbitek zaradi pomanjkanja obvladljivosti, ki izhaja iz manjšinskega deleža.</p>	<p>PO 6, 3.29</p>
<p>Minority Interest Manjšinski delež</p>	<p>Položaj lastništva z manj kot 50 % glasovalnih deležev v podjetju.</p> <p>Tisti del dobička ali izgube in čistega premoženja odvisnega podjetja, ki se nanaša na kapitalne deleže, ki niso last obvladujočega podjetja niti neposredno niti posredno, prek odvisnih podjetij.</p>	<p>PO 6, 3.30</p> <p>MRS 27, 4; MSRP 3, A</p>
<p>Modern Equivalent Asset (MEA) Moderno enakovredno sredstvo</p>	<p>Sredstvo, ki ima podobne funkcije in enake proizvodne zmogljivosti kot sredstvo, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, vendar s sodobno obliko in je zgrajeno ali izdelano z uporabo sodobnih materialov ali tehnik.</p> <p>Izraz modern equivalent asset se uporablja v Britanski zvezi držav.</p>	<p>PO 8, 3.3</p>
<p>Mortgage Hipoteka</p>	<p>Zastava upravičenja na premoženju za zavarovanje ali poroštvo vračila posojila z določilom poravnave odplačila. Če posojilojemalec (hipotečni dolžnik) ne izpolni obveze, ima posojevalec (hipotečni upnik) pravico izkoristiti zastavljeno premoženje.</p>	<p>MNUOV 2, 3.2</p>

Mortgage Lending Value (MLV) Hipotekarna posojilna vrednost	Vrednost premoženja, kot ga oceni ocenjevalec vrednosti s previdno oceno prihodnje prodajljivosti premoženja, ob upoštevanju dolgoročnih trajnostnih vidikov premoženja, običajnih in lokalnih tržnih pogojev ter sedanje uporabe in alternativne ustrezne uporabe premoženja. Pri oceni hipotekarne posojilne vrednosti ne smemo upoštevati špekulativnih sestavin. Hipotekarna posojilna vrednost mora biti dokumentirana na razumljiv in jasen način.	Direktiva 2006/48/EC Evropskega parlamenta
Net Present Value (NPV) Čista sedanja vrednost	Merilo razlike med diskontiranimi prihodki ali pritoki ter odhodki ali odtoki pri metodi diskontiranega denarnega toka	PO 9, 3.6
Net Realisable Value Čista iztržljiva vrednost	Ocenjena prodajna cena, dosežena v rednem poslovanju, zmanjšana za ocenjene stroške dokončanja in ocenjene stroške, potrebne, da pride do prodaje. Čista iztržljiva vrednost je čisti znesek, ki ga podjetje pričakuje od prodaje zalog v rednem poslovanju. Poštena vrednost izraža znesek, za katerega bi se iste zaloge lahko izmenjale med dobro obveščeni in voljnimi prodajalci in kupci na trgu. Prva vrednost je značilna za podjetja, zadnja pa ne. Čista iztržljiva vrednost zalog ni nujno ista kot poštena vrednost z odbitkom stroškov prodaje.	MRS 2, 6; 2, 7
Non-Cash-Generating Assets Nedonosna sredstva	Sredstva, ki niso denar ustvarjajoča sredstva.	MRSJS 21.14
Non-Current Assets Nekratkoročna sredstva	To so opredmetena in neopredmetena sredstva, ki sodijo v naslednji dve obsežni kategoriji, in sicer opredmetena osnovna sredstva in druga nekratkoročna sredstva. Imenovana tudi stalna ali dolgoročna	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 3.5.2

sredstva (fixed or long-term assets).

Obsolescence	Izguba vrednosti zaradi zmanjšanja uporabnosti premoženja zaradi propadanja, sprememb tehnologije, vzorcev obnašanja ljudi in njihovih nagnjenj ali sprememb v okolju.	MNUOV 3, 3.3
Zastarelost	Zastarelost včasih označuje stvari zastarelega oblikovanja in funkcionalnosti, stvari z strukturno zasnovo, ki ne ustreza trenutnim kodnim zahtevam, in dejavnike, ki se pojavljajo zunaj sredstva, kot so spremembe v povpraševanju uporabnikov.	
Operating Company	Podjetje, ki izvaja gospodarsko aktivnost s proizvodanjem, prodajanjem ali trgovanjem proizvodov ali storitev.	PO 6, 3.33
Proizvodno/storitveno podjetje		
Operating Lease	Najem, ki ni finančni najem.	MRS 17, 4
Poslovni najem	Glej tudi Finance Lease.	
Operational Asset	Poslovna sredstva veljajo za potrebna v poslovanju delujočega podjetja ali družbe.	Zsnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 3.5.2
Poslovno sredstvo	Glej tudi Investment Asset.	
Optimisation	Proces, s katerim določimo opcijo najmanjše nadomestitvene vrednosti za preostalo zmožnost delovanja sredstva. To je proces prilagajanja, s katerim zmanjšamo nadomestitveno vrednost, tako da izraža možno tehnično zastaranost ali neustrezno projektiranje sredstva, ali možnost, da ima sredstvo večjo zmogljivost od zahtevane. Tako optimizacija zmanjšuje ocenjeno vrednost in je ne povečuje, kadar obstajajo opcije alternativnih nižjih nadomestitvenih vrednosti.	MNUOV 3, 3.4; PO 8, 3.4
Optimizacija		
Option	Sporazum, ki dopušča možnost ponudbe za nakup, prodajo ali najem nepremičnin za določeno obdobje in po navedeni ceni. Opcija ustvarja	Vrste premoženja, 5.1.3
Opcija		

pogodbeno pravico, katere izvedba je na splošno odvisna od izpolnitve določenih pogojev.

Oral Report

Ustno poročilo

Rezultati ocenjevanja vrednosti, ki so naročniku ustno sporočeni ali predstavljeni pred sodiščem kot izvedensko mnenje ali v postopkih pričanja. Ustno poročilo naročniku mora biti podprto z delovno datoteko, slediti pa mu mora vsaj pisni povzetek ocenjevanja vrednosti.

Glej tudi Written Report.

Owner-Occupied Property

Lastniško zasedena nepremičnina

Nepremičnina, posedovana (pri lastniku ali najemniku pri finančnem najemu) za uporabo pri proizvodnji ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene.

MRS 40, 5; MRSJS 16, 6

Partial or Fractional Interest

Delne pravice

Upravičenja na nepremičninah, ustvarjena s pravno delitvijo lastniške pravice. Na primer samostojni podjetniki posamezniki niso edini, ki posedujejo nepremičninske pravice. V lasti jih imajo lahko tudi kapitalske družbe (delničarji), osebne družbe, sonajemništva in skupni najemi.

Vrste premoženja, 2.2.5.1

Participation Rent

Glej Turnover Rent.

Partnership

Osebna družba

Lastniška pravica, v kateri imata dve osebi ali več v skupni lasti podjetje ali premoženje in delež v njunem dobičku in izgubi. Osebne družbe so lahko družbe z neomejeno odgovornostjo (general partnership) ali komanditne družbe (limited partnership).

Vrste premoženja, 5.1.1

Passing Rent

Glej Contract Rent.

Percentage Rent

Glej Turnover Rent.

Perennial Plantings

Trajni nasadi

Pridelki, pridobljeni iz nasadov, ki imajo življenjsko dobo daljšo od enega leta ali enega žetvenega

PO 10, 3.6

ciklusa. Primeri so vinogradi in sadovnjaki. Te vrste premoženja lahko zahtevajo znatne dolgoročne naložbe v nasade, ki so amortizirljiva sredstva. Glej tudi forestry/timberland.

Personal Goodwill

Neprenosljivo dobro ime

Vrednost dobička, ki presega tržna pričakovanja in ga ustvarimo s prodajo premoženja s posebnim trgovalnim namenom skupaj s finančnimi dejavniki, ki se posebej nanašajo na trenutnega upravljavca podjetja, kot so davki, politika amortiziranja, stroški posojil in vložen kapital v podjetje.

PO 4, 3.12.2; PO 6, 3.20.2; PO 12, 3.3.2

Glej tudi Goodwill, Transferable Goodwill.

Personal Property

Premičnine

Pravna zasnova, ki se sklicuje na pravice, upravičenja in koristi, povezane z lastništvom postavk, ki niso nepremičnine. V nekaterih državah se premičninske postavke zakonsko označujejo kot osebno premoženje (personalty) v nasprotju z nepremičninami (realty), ki se lahko nanašajo na nepremičninske pravice (real property) ali na nepremičnine (real estate). Postavke premičnin so lahko opredmetene, kot so premičnine (chattel), ali neopredmetene, kot na primer dolg ali patent. Značilno je, da postavke opredmetenih premičnin niso stalno pritrjene na nepremičnine in njihova splošna lastnost je njihova premakljivost.

PO 5, 3.14

Premičnine vključujejo upravičenja na opredmetenih in neopredmetenih sredstvih, ki niso nepremičnine.

Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 2.4

Personalty

Osebno premoženje

Pravni pojem, ki se v nekaterih državah uporablja za označevanje postavk premičnin v nasprotju z nepremičninami (realty), ki se lahko nanašajo na nepremičninske pravice (real property) ali na nepremičnine (real estate). Osebno premoženje vključuje opredmetene in neopredmetene postavke, ki niso

PO 5, 3.14

nepremičnine.

Glej tudi Personal Property, Realty.

Petroleum

Vsak naravni pojav ogljikovega vodika, bodisi v plinastem, tekočem ali trdnem stanju. Naftni proizvodi so prvenstveno surova nafta in zemeljski plin.

PO 14, 3.8

Nafta

Glej tudi Extractive Industries.

Petroleum Industry

Podjetja, ki se ukvarjajo z raziskovanjem nafte in s črpanjem, predelovanjem, rafiniranjem in trženjem surove nafte in ustreznih plinov. Ta PO ne vključuje sredstev rafinerij nafte in obratov za predelavo plina, kot so sredstva za distribucijo naftnih derivatov trgovcem na drobno.

PO 14, 3.9

Naftna industrija

Petroleum Reserves

Kot jih opredeljujeta Združenje naftnih inženirjev (the Society of Petroleum Engineers [SPE]) in Svetovni naftni kongres (World Petroleum Congress [WPC]): »Tiste količine nafte, za katere se predvideva, da bodo komercialno pridobljene iz znanih zbirališč od določenega datuma naprej. Vse ocene o (naftnih) rezervah vsebujejo določeno stopnjo negotovosti. Negotovost je odvisna v glavnem od obsega zanesljivih geoloških in inženirskih podatkov, ki so razpoložljivi v času ocen, in od predstavitve teh podatkov. Relativna stopnja negotovosti se lahko zmanjša z razvrščanjem rezerv v eno ali dve glavni klasifikaciji – dokazane (proved) in nedokazane (unproved). Nedokazane rezerve so manj zanesljive za odkrivanje kot dokazane rezerve in se lahko naprej porazdelijo na verjetne (probable) in možne (possible) rezerve, tako da se poudari postopno povečanje negotovosti glede njihovega odkrivanja.« Dokazane rezerve se lahko razvrstijo v razvite (developed) in nerazvite (undeveloped).«

PO 14, 3.10

Naftne rezerve

Petroleum Resources

Naftni viri

Za namene PO 14 obsegajo naftni viri le naftne rezerve in možne vire (contingent resources). Možni viri so, kot jih opredeljuje Združenje naftnih inženirjev (SPE)/Svetovni naftni kongres (WPC) v povezavi z Ameriškim združenjem naftnih geologov (the American Association of Petroleum Geologists [AAPG]), »... tiste količine nafte, ki so ocenjene na določen datum, da jih je mogoče odkriti v znanih zbirališčih, vendar jih za zdaj ni mogoče obravnavati kot komercialno uporabne.«

PO 14, 3.11

Plant

Glej Plant and Equipment

Plant and Equipment

Naprave in oprema

Opredmetena sredstva, ki niso nepremičnine, ki

PO 3, 3.3; PO 5, 3.15; PO 8, 3.5

a) jih ima podjetje, da jih uporablja pri proizvodnji ali dobavljanju proizvodov ali opravljanju storitev, daje v najem drugim ali uporablja za pisarniške namene za proizvodnjo; ter

b) jih bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju.

Vrste naprav in opreme so:

Naprave (plant) – Sredstva, ki so v zapleteni povezanosti z drugimi in ki lahko vključujejo specialne zgradbe, stroje in drugo opremo.

Stroji (machinery) – Posamezni stroji ali skupine strojev. Stroj je naprava, ki se uporablja v posebnem procesu v okviru delovanja podjetja.

Oprema (equipment) – Druga sredstva, ki se uporabljajo kot pomoč pri delovanju podjetja.

Opredmetena sredstva, ki

a) jih ima podjetje, da jih uporablja pri proizvodnji ali dobavljanju proizvodov ali opravljanju storitev, daje v najem drugim ali uporablja za pisarniške

MRS 16, 6

	namene, ter (b) jih bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju.	
	Glej tudi Personal Property	
Plant and Machinery	Glej Plant and Equipment.	
Portfolio	Celota različnih vrst premoženja, ki jih ima ali upravlja posamezno podjetje.	
Portfelj		
Prefeasibility Study in the Extractive Industries	Študija rudnih ali naftnih zalog, kjer so vsi geološki, tehnični, obratovalni, gospodarski, okoljski in drugi ustrezni dejavniki obravnavani v zadostnih podrobnostih, da predstavljajo podlago za odločanje o nadaljevanju v študijo izvedljivosti.	PO 14, 3.12
Študija predizvedljivosti v ekstraktivnih panogah	Glej tudi Feasibility Study in the Extractive Industries.	
Present Value	Glej Net Present Value	
Preservation Incentives	Spodbude lastnikom zgodovinskih nepremičnin, pretežno davčne, da promovirajo restavriranje in vzdrževanje takšnih nepremičnin. Primeri lahko vključujejo oprostitve skrbniških skladov davkov na dediščino za zaščito nepremičnin, državne subvencije, oprostitve mestnih taks/davkov, naložbene davčne olajšave lastnikom zgodovinskih nepremičnin, podelitev prenosljivih pravic do izgradnje in olajšav za ohranjanj nepridobitnim organizacijam.	PO 15, 3.4
Spodbude za ohranjanje		
Price	Znesek, po katerem povprašujemo, ga ponujamo ali plačamo za proizvod ali storitev.	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 4.2
Cena	Zasnova, ki se nanaša na menjavo blaga, proizvoda ali storitve. Cena je znesek, po katerem povprašujemo, je ponujen ali plačan za predmet. Po opravljeni izmenjavi pa postane cena,	Uvod v MSOV 1, 2 in 3, 3.1

bodisi razkrita ali zaupna, izvirno dejstvo. Plačana cena predstavlja sečišče med ponudbo in povpraševanjem.

Glej tudi Cost, Value.

Principle of Substitution

Načelo nadomestitve

Preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost.

To načelo je ključno za tri načine določanja tržne vrednosti.

Zasnovе, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 9.2

Private Treaty Sale

Prodaja pod roko

Prodaja, za katero se osebe pogajajo in opravijo transakcijo, ki ni javna dražba ali druga metoda. Prodajna cena, ki je plačana pri prodaji pod roko, običajno ni znana, poznana je le strankam, vključenim v transakcijo.

Glej tudi Auction Price, Hammer Price.

PO 5, 3.16

Professional Property Valuer

Strokovni ocenjevalec vrednosti premoženja

Oseba, ki ima ustrezno izobrazbo, sposobnost in izkušnje pri ocenjevanju vrednosti premoženja za različne namene, vključno s transakcijami, povezanimi s prenosom lastništva premoženja, premoženja, danega kot poroštvo za zavarovanje posojil in hipotek, premoženja, ki je predmet sodnega postopka ali nerešenih davčnih poravnav, in premoženja, ki se pri računovodskem poročanju obravnava kot dolgoročno sredstvo. Strokovni ocenjevalec vrednosti premoženja ima lahko tudi posebno strokovno znanje za izvedbo ocen vrednosti drugih vrst premoženja, npr. premičnin, podjetij in finančnih pravic.

Glej tudi External Valuer, Independent Valuer, Internal Valuer,

Uvod v MSOV – Cilji in področje; PO 5, 3.17

	Valuer.	
Property		
Premoženje	<p>Pravna zasnova, ki vsebuje vsa upravičenja, pravice in koristi, povezane z lastništvom. Premoženje sestavljajo lastniške pravice, ki zagotavljajo lastniku pravico do določenega deleža ali deležev lastnine. Da bi razlikovali med nepremičnino, ki je fizična tvorba, in lastništvom nepremičnine, ki je pravna zasnova, se lastništvo nepremičnine imenuje nepremičninska pravica. Lastništvo upravičenja do predmetov, ki niso nepremičnine, se imenuje premoženje.</p> <p>Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti pripoznava štiri vrste premoženja: nepremičninske pravice, premoženje, podjetja in finančne pravice.</p> <p>Glej tudi Personal Property, Real Property.</p>	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 2.3, 2.4
Property Company		
Nepremičninsko podjetje	Holdinška družba na področju nepremičnin.	Vrste premoženja, 1.0
Property, Plant and Equipment (PP&E)		
Opredmetena osnovna sredstva	<p>i) Sredstva, namenjena stalni uporabi pri dejavnosti podjetja, vključujejo zemljišča in zgradbe, naprave in stroje ter druge kategorije sredstev, primerno identificirane, zmanjšane za akumulirani amortizacijski popravek vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva so fizična sredstva.</p> <p>ii) Opredmetena sredstva, ki: a) jih ima podjetje, da jih uporablja pri proizvodnji ali dobavljanju proizvodov ali opravljanju storitev, daje v najem drugim ali uporablja za pisarniške namene; ter b) jih bo po pričakovanju uporabljalo v več kot enem obračunskem obdobju.</p>	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 3.5.2.1;
Property Rights		
Premoženjske pravice	Pravice, ki so povezane z lastništvom nepremičnine. Vključujejo pravico do pozidave in nepozidave zemljišča,	PO 1, 3.7

dajanja nepremičnine v najem, prodaje nepremičnine, izročitve nepremičnine, obdelovanja v kmetijske namene, izkoriščanja rudnin, spreminjanja topografije nepremičnine, razdelitve, sestavljanja in uporabe kot odlagališča odpadkov ali pravico, da se nobena od teh pravic ne izkoristi. Kombinacijo teh premoženjskih pravic včasih imenujemo sveženj pravic, neločljivo povezan z lastništvom nepremičnine. Premoženjske pravice so značilno podrejene javnim ali zasebnim omejitvam, kot so služnosti, služnosti nujne poti, določanje gostote pozidave, namembnost in druge omejitve premoženja.

Property with Trading Potential Glej Trade Related Property

Public Building

Javna zgradba

Zgradba, ki je namenjena za uporabo določenim skupinam ali za določene družbene potrebe in je v javnem lastništvu. Take zgradbe so npr. sodišča, občinska središča, šole, zapori, policijske postaje, vojašnice, knjižnice, bolnice, klinike in socialni domovi.

MNUOV 3, 3.5

Public Sector Asset

Sredstvo javnega sektorja

Sredstvo, ki je v lasti državnega ali paradržavnega subjekta in/ali ga le-to obvladuje, za zagotavljanje nekaterih javnih storitev ali blaga. Sredstva javnega sektorja obsegajo sredstva različnih vrst, poleg običajnih sredstev, kot so npr. predmeti naravne in kulturne dediščine in ohranjanja, infrastrukturo, komunalne naprave, rekreacijska sredstva in javne zgradbe (npr. vojašnice), od katerih vsaka vrsta predstavlja opredmetena osnovna sredstva v smislu MRSJS in MSRP.

MNUOV 3, 3.6

Sredstva javnega sektorja značilno vključujejo:

a) sredstva z neznačilno pravico do posesti, ki so nenadomestljiva, nedonosna, ali zagotavljajo blago ali storitve brez vsake tržne konkurence;

	<p>b) zemljišče z omejitvami prodaje ali dajanja v najem; in</p> <p>c) zemljišče, ki je namenjeno specialni uporabi, ki ni nujno najgospodarnejša uporaba.</p> <p>Glej tudi Heritage Asset, Infrastructure Assets, Public Building, Public Utility in Recreational Assets.</p>	
Public Utility	Premoženje, ki omogoča	MNUOV 3, 3.7
Javno podjetje	<p>a) proizvodnje proizvodov ali opravljanje storitev za splošno javno porabo; in</p> <p>b) ima navadno monopolni ali skoraj monopolni položaj ter je zato predmet določene oblike državne kontrole.</p>	
Publicly Designated Historic Properties	Tiste nepremičnine, katerih zgodovinski status so uradno pripoznali pooblaščenim vladnim organom, da bi prepoznali zgodovinske nepremičnine in promovirali zgodovinsko varovanje. Takšne organe lahko ustanovijo nacionalne/zvezne, državne/pokrajinske ali okrožne/mestne oblasti. Lokalna nevladna zgodovinska združenja lahko tudi označijo zgodovinske nepremičnine in vzdržujejo sezname ali registre zasebnih zgodovinskih nepremičnin, ki podeljujejo enake ugodnosti, pri čemer so oproščena vladnih omejitev.	PO 15, 3.5
Javno označene zgodovinske nepremičnine	Glej tudi Listing of (Heritage) Buildings or Historic Register.	
Rate of Return	Znesek dobička (izgube) in/ali sprememba v realizirani ali pričakovani vrednosti naložbe, izražen kot odstotek te naložbe.	PO 4, 3.19; PO 6, 3.34
Mera donosa		
Real Estate	Zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa in minerali, tudi predmeti, ki so jih	PO 1, 3.8
Nepremičnina		

postavili ljudje, npr. zgradbe in izboljšave na zemljišču. Vse stalne gradbene pritikline, kot so vodovodne inštalacije, ogrevalni in hladilni sistemi, električne napeljave in vgrajeni predmeti, kot so dvigala, so tudi del nepremičnine. Nepremičnina vključuje vse pritikline pod zemljo in nad njo.

Glej tudi Improvements, Land, Real Property.

Real Property

Nepremičninska pravica

Vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninska pravica je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Glede lastniških pravic lahko pri nepremičninah obstajajo potencialne omejitve.

PO 1, 3.9

Glej tudi Property, Real Estate.

Realty

Imetje v nepremičninah

Izraz se uporablja za razlikovanje nepremičninskih pravic ali nepremičnin od premičnin, ki jih v nekaterih državah pravno imenujejo osebna lastnina (personalty).

Vrste premoženja, 2.1.1

Glej tudi Personalty.

Izraz realty se uporablja v Severni Ameriki.

Reasonably Efficient Operator, or Average Competent Manegement

Primerno učinkovit upravljavec ali povprečno usposobljeno poslovodstvo

Na trgu temelječa zasnova, kjer potencialni kupec in s tem ocenjevalec oceni opravičljivo raven trgovanja in prihodnje dobičkonosnosti, ki jo lahko doseže usposobljen upravljavec ob predpostavki, da upravlja podjetje na učinkovit način. Zasnova temelji na trgovalni zmožnosti in ne na dejanski ravni trgovanja pri obstoječem lastništvu, torej izključuje neprenosljivo dobro ime.

PO 12, 3.4

Recognition

Pripoznanje

Postopek vključitve v bilanco stanja ali izkaz poslovnega izida postavke, ki izpolnjuje opredelitev sestavine in zadovoljuje naslednja sodila za

MRS – Okvirna navodila, 82, 83

	pripoznanje:	
	a) verjetno je, da bodo prihodnje gospodarske koristi, povezane s postavko, pritekale v podjetje ali iz njega, in	
	(b) postavka ima nabavno vrednost, ki jo je mogoče zanesljivo izmeriti.	
Recoverable Amount	Nadomestljiva vrednost sredstva ali denar ustvarjajoče enote je večja	MRS 36, 6
Nadomestljiva vrednost	izmed dveh postavk: njegove poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje, ali njegove vrednost pri uporabi.	
Recoverable Costs	Glej Expense Pass-throughs.	
Recoverable Service Amount	Znesek, enak pošteni vrednosti nedonosnega sredstva, zmanjšani za stroške prodaje, ali njegovi vrednosti pri uporabi, odvisno od tega, katera je večja.	MRSJS 21.14
Nadomestljiva storitvena vrednost		
Recreational Assets	Vrste sredstev v javni lasti,	MNUOV 3, 3.8
Rekreacijska sredstva	a) s katerimi gospodari državna, občinska ali lokalna oblast ali so uporabljene v njeno korist; in b) omogočajo rekreacijsko uporabo javnosti. Taka sredstva so npr. parki, igrišča, zeleni pasovi, sprehajalne poti in steze, plavalni bazeni, igrišča, igrišča za golf in druga sredstva za rekreacijo ter atletske naprave.	
Rent(al)	Glej Contract Rent, Market Rent, Turnover Rent.	
Rent Escalations or Stepped Rents	Postopno povečevanje najemnine, ki je zasnovano na nekaterih zunanjih spremembah ali indeksaciji ter tako določeno v pogodbenem določilu o najemnini.	
Stopnjevanje najemnine		

Replacement Cost (New)	Ocena nadomestitvene nabavne vrednosti predstavlja izdelavo sestave primerljive koristnosti z uporabo oblikovanja in materialov, ki se trenutno uporabljajo na trgu.	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 4.11
Nadomestitvena nabavna vrednost	Dnevna nabavna vrednost podobnega novega predmeta, ki ima najbolj podobno koristnost kot ocenjevani predmet.	PO 4, 3.21; PO 6, 3.35
	Strošek nadomestitve sredstva z enako zadovoljivim nadomestnim sredstvom; običajno se pridobi iz trenutne nabavne vrednosti podobnega sredstva, novega ali rabljenega, ali sredstva z enakovredno proizvodno zmogljivostjo ali storitveno zmožnostjo. Nadomestitvena nabavna vrednost predvideva uporabo modernih materialov, tehnik in oblik.	
	Glej tudi Modern Equivalent Asset, Reproduction Cost.	
Report Date	Datum poročila o ocenjevanju vrednosti. Lahko je enak datumu ocenjevanja vrednosti ali se od njega razlikuje.	PO 4, 3.21; PO 6, 3.36
Datum poročila		
Reproduction Cost (New)	Nabavna vrednost, ki ustvarja virtualno repliko obstoječe sestave z uporabo enakega oblikovanja in podobnega gradbenega materiala.	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 4.11
Reprodukcijska nabavna vrednost	Dnevna nabavna vrednost identičnega novega predmeta.	PO 4, 3.23; PO 6, 3.37
	Na trgu upodabljajoče umetnosti je reprodukcijska nabavna vrednost enakovredna stroškom izdelave faksimila originala.	
	Glej tudi Cost Approach for Valuing Fine Art, Replacement Cost.	
Residual Value	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	MRS 16, 6
Preostala vrednost		

	nakazovala konec njegove dobe koristnosti.	
	Čisti znesek, ki ga bo podjetje po pričakovanju dobilo za sredstvo ob koncu njegove dobe koristnosti po odbitku pričakovanih stroškov prodaje.	MRSJS, 17,12
	Preostala vrednost sredstva ob koncu njegove dobe koristnosti (v tej opredelitvi je preostala vrednost podobna vrednosti odpadkov).	
Revaluation Model	Po pripoznanju za sredstvo je treba opredmeteno osnovno sredstvo, katerega pošteno vrednost je mogoče zanesljivo izmeriti, razvidovati po prevrednotenem znesku, ki je njegova poštena vrednost na dan prevrednotenja, zmanjšana za vsak kasnejši amortizacijski popravek vrednosti in kasnejše akumulirane izgube zaradi oslabitve. Prevrednotenje mora biti dovolj redno, da se knjigovodska vrednost ne razlikuje bistveno od tiste, ki bi se ugotovila z uporabo poštene vrednosti na dan bilance stanja.	MRS 16, 31
Model prevrednotenja	Glej tudi Cost Model.	
Revalued Amount	Poštena vrednost na dan prevrednotenja, zmanjšana za vsak kasnejši amortizacijski popravek vrednosti in kasnejše akumulirane izgube zaradi oslabitve.	MRS 16, 31
Prevrednoteni znesek	Vrednost opredmetenega osnovnega sredstva, kot je običajno ugotovljena z ocenitvijo strokovno usposobljenega ocenjevalca vrednosti.	
Reversion Yield	Glej Terminal Capitalisation Rate.	
Rights of Way	Pravice ali prednosti, pridobljene z uporabo ali pogodbo, ki zagotavljajo prehod čez del ali pas na zemljišču v lasti nekoga drugega.	Vrste premoženja, 2.2.4.2
Služnosti nujne poti		

Royalty or »Royalty Interest« in the Extractive Industries	Delež zemljiškega posestnika ali najemodajalca v proizvodnji, izražen v denarju ali proizvodih, ki ni obremenjen z izdatki za proizvodnjo. »Glavna najemnina (overriding royalty)« je delež izčrpanih rudnin ali nafte, ki ni obremenjen z izdatki za proizvodnjo, plačan poleg najemnine najemodajalcu tudi nekomu, ki ni najemodajalec.	PO 14, 3.13
Najemnina ali »pravica do najemnine« v ekstraktivnih panogah		
Sale and Leaseback	Istočasna prodaja nepremičnine in oddaja istega premoženja v najem prodajalcu. Kupec postane najemodajalec ali zemljiški posestnik in prodajalec postane najemjemalec ali najemnik. Ker v tem primeru lahko obstajajo edinstvene okoliščine ali povezave med strankami, transakcije prodaje s povratnim najemom lahko vključujejo značilne tržne pogoje ali pa tudi ne.	PO 2, 3.1.11
Prodaja s povratnim najemom		
Sales Comparison Approach	Primerjalni način ocenjevanja vrednosti, ki upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje (premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti), primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe.	Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 9.2.1.1
Način primerljivih prodaj	Splošen način ocenjevanja vrednosti premoženja ali lastniške pravice do premoženja z uporabo ene metode ali več, ki primerjajo predmet ocenjevanja vrednosti s podobnimi vrstami premoženja ali z lastniškimi pravicami do podobnih vrst premoženja. Ta način ocenjevanja vrednosti premoženja je odvisen od ocenjevalčevega poznavanja trga in njegovih izkušenj ter od zabeleženih podatkov o primerljivih postavkah.	PO 5, 3.18
Salvage Value	Vrednost sredstev, ocenjena z upoštevanjem posebnih okoliščin, v katerih je bilo sredstvo prodano. Vrednost ostanka opisuje vrednost	MSOV 2, 6.9.3
Vrednost ostanka		

sredstva, ki jo dosežemo na koncu dobe gospodarne uporabe za namen, za katerega je bilo izdelano. Sredstvo ima še vedno lahko vrednost za alternativno uporabo ali za reciklažo.

Sandwich Lessor Interest

Glej Headleasehold Interest.

Securitized Investment Instruments

Sekuritizirani naložbeni inštrumenti

Inštrument za zavarovanje dolga in lastniškega kapitala, ki predstavlja alternativo neposrednemu lastništvu premoženja. Naložbeniki imajo lahko v lasti in lahko trgujejo z deleži v pravici do premoženja ali združenja premoženja na enak način, kot bi kupovali ali prodajali delnice podjetja. Trg takih vrednostnic vključuje zasebni ali institucionalni sektor in širšo javnost; primeri vključujejo nepremičninske naložbene sklade (real estate investment trusts – REITs), hipotekarne obveznice (collateralised mortgage obligations – CMOs), poslovno-hipotekarne vrednostne papirje (commercial mortgage-backed securities – CMBSs), podjetja za poslovanje z nepremičninami (real estate operating companies – REOCs) ter posebne naložbene račune ali mešane vzajemne sklade.

Vrste premoženja, 5.1.4; 5.1.4.1; 5.1.4.2

Service Potential

Storitvena zmožnost

Zmožnost ustvarjanja proizvodov in storitev v skladu s cilji podjetja.

MNUOV 3, 3.9; PO 8, 3.6

V javnem sektorju zasnova storitvene zmožnosti nadomešča test ustrezne dobičkonosnosti, ki se uporablja v zasebnem sektorju.

Special Purchaser

Posebni kupec

Kupec, za katerega ima določeno sredstvo posebno vrednost zaradi prednosti, ki izhajajo iz lastništva in niso razpoložljive splošnim kupcem na trgu.

MSOV 2, 3.4

Glej tudi Special Value.

Special, Unusual, or Extraordinary Assumptions

Pred dokončnim nakupom premoženja previden kupec na trgu ustrezno opravi skrbni pregled, in

MSOV 3, 3.5

Posebne, neobičajne ali izredne predpostavke	sicer v smislu običajnega poizvedovanja o premoženju. Za ocenjevalca vrednosti je običajno, da pripravi predpostavke glede na najverjetnejši rezultat tega procesa skrbnega pregleda in da se zanese na dejanske informacije o takih zadevah, ki mu jih priskrbi naročnik. Posebne, neobičajne ali izredne predpostavke so lahko vsakršne dodatne predpostavke, povezane z zadevami, ki jih pokriva skrben pregled, ali pa so povezane z drugimi zadevami, kot so identiteta kupca, fizično stanje premoženja, prisotnost onesnaževalcev okolja (na primer kontaminacija podtalnice), ali pa možnost preoblikovanja premoženja.	
	Glej tudi Assumptions.	
Specialised Livestock Facilities	Glej Dairy Farms, Livestock Ranches/Stations.	
Specialised, or Special Purpose, Agricultural Properties	Vrste premoženja v kmetijstvu, ki praviloma ne ustvarjajo pridelka, temveč se uporabljajo za obdelovanje, predelovanje ali skladiščenje pridelka po opravljeni žetvi. Takšne vrste premoženja zasedajo pogosto manjši prostor na zemljišču, ki je intenzivno pozidano z objekti (skladišči za žito) in ima določeno opremo (naprave za dviganje). Vrste premoženja lahko razvrstimo tudi kot takšna s posebnim namenom glede na naravo pridelkov. Primeri so kmetije za gojenje zelenjave, perutninske farme, posestva za proizvodnjo zaščitene rastlinskih semen ali svežega rezanega cvetja in hlevi za rejo in vadbo dirkalnih konjev.	PO 10, 3.8
Vrste premoženja s posebnim namenom v kmetijstvu		
Specialised Property	Premoženje, ki je redko, če je sploh kdaj, naprodaj na trgu, razen pri prodaji podjetja ali enote, katere(-ga) del je, zaradi njegove edinstvenosti, ki izvira iz specialne narave in namena, njegove oblike, velikosti, lokacije ali drugih značilnosti.	MNUOV 1, 3.4; MNUOV 2, 3.3; PO 8, 3.7
Specialno premoženje	Primeri specialnega premoženja	

vključujejo rafinerije, elektrarne, pristanišča, specialne proizvodne obrate, cerkve, muzeje in vrste premoženja na posebnih geografskih območjih za proizvodne ali poslovne namene.

Specialised Trading Property (STP)

Gled Trade Related Property

Special Value

Znesek nad tržno vrednostjo, ki izraža posebne lastnosti sredstva, ki predstavljajo vrednost le za posebnega kupca.

MSOV 2, 3.5

Posebna vrednost

Specifications for the Valuation Assignment

Prvi korak v procesu ocenjevanja vrednosti, ki določa vsebino in obseg naloge in razrešuje vse nejasnosti ali probleme, povezane z ocenjevanjem vrednosti. Pojem je podoben kratkemu opisu ocenjevanja vrednosti (valuation brief), kot se uporablja v nekaterih državah. Ocenjevalec vrednosti zagotavlja, da analize, informacije in sklepi, predstavljeni v poročilu, ustrezajo podrobnim opisom naloge. Podroben opis naloge ocenjevanja vrednosti vključuje naslednjih sedem sestavin:

MSOV 3, 3.4

Podroben opis naloge ocenjevanja vrednosti

1. identifikacijo nepremičninskih pravic, premičnin (naprav in opreme, pohištva, inštalacij in opreme), podjetij in drugega premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, ter druge skupine premoženja, ki so poleg primarne skupine premoženja vključene v ocenjevanje vrednosti;

2. identifikacijo premoženjskih pravic (samostojni podjetnik posameznik, osebna družba ali deleži), katerih vrednost je treba oceniti;

3. nameravano uporabo ocenjevanja vrednosti in vseh povezanih omejitev; in identifikacijo vseh podizvajalcev ali zastopnikov in njihovih prispevkov;

4. opredelitev podlage ali vrste iskane vrednosti;

	5. datum, na katerega se nanaša ocena vrednosti, in datum predvidenega poročila;	
	6. identifikacijo obsega ocenjevanja vrednosti in poročila;	
	7. identifikacijo možnih in omejitvenih pogojev, na katerih temelji ocenjevanje vrednosti.	
Stepped Rents	Glej Rent Escalations.	
Subleasehold Podnajemna pravica	Podnajemne pravice se ustvarjajo, ko najemnik ali najemjemalec v predhodnem najemu prenese tretji osebi, podnajemniku, pravico, ki jo uživa najemnik ali najemjemalec.	Vrste premoženja, 2.2.3.1
	Glej tudi Headlease or Master Lease, Headleasehold Interest.	
Subsequent Costs Kasnejši stroški	Po načelu pripoznavanja iz MRS 16, 7 podjetje v knjigovodski vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva ob nastanku pripoznava tudi stroške zamenjave nekega dela tega sredstva, če so izpolnjena sodila pripoznavanja.	MRS 16, 13
Substitution	Glej Principle of Substitution.	
Summation Approach	Glej Cost Approach.	
Syndication Konzorcij	Pravna oseba, povezana z osebno družbo; pogosto ga organizira družbenik z neomejeno odgovornostjo z naložbeniki kot komanditisti, kjer se združujejo finančna sredstva za nakup in razvoj nepremičninskih projektov ali drugih poslovnih podvigov.	Vrste premoženja, 5.1.2; 5.1.2.1
Synergistic Value Sinergijska vrednost	Dodatna sestavina vrednosti, ki jo ustvari kombinacija dveh upravičenj ali več, kjer je vrednost kombiniranih upravičenj višja od vsote prvotnih upravičenj.	MSOV 2, 3.6

	Imenovana tudi Marriage Value.	
Tangible Assets	Sredstva, ki imajo fizično obliko.	
Opredmetena sredstva	Primeri vključujejo zemljišča in zgradbe, naprave in stroje, pritikline in inštalacije, orodja in opremo ter sredstva v izgradnji in razvijanju.	
Technical Assessment in the Extractive Industries	Tehnični dokument, ki ga pripravi(-jo) tehnični ekspert(-i), ki podpira(-jo) ocenjevanja vrednosti ekstraktivne panoge in je kot sestavni del priložen k poročilu o ocenjevanju vrednosti.	PO 14, 3.15
Tehnična ocena v ekstraktivnih panogah		
Technical Expert in the Extractive Industries	Oseba, ki je odgovorna za vso tehnično oceno ali njen del, ki podpira ocenjevanje vrednosti ekstraktivne panoge. Tehnični ekspert mora imeti ustrezne izkušnje, povezane s predmetom, in mora biti v državah, kjer se to zahteva z zakonom ali s strani regulatorja, ugledni član ali imetnik licence strokovne organizacije, ki ima pristojnost sankcioniranja članov ali imetnikov licenc. Pooblaščen specialist nujno ne prevzema odgovornosti za vso tehnično oceno ali njen del, če ni tudi tehnični ekspert.	PO 14, 3.14
Tehnični ekspert v ekstraktivnih panogah		
Technical Obsolescence	Izraz, ki ga ocenjevalci vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev uporabljajo za funkcionalno zastarelost (Functional Obsolescence).	
Tehnična zastarelost		
Technical Review	Pregled ocenjevanja vrednosti, ki ga izvaja ocenjevalec vrednosti, da bi oblikoval mnenje o tem, ali so analize, mnenja in sklepi v poročilu, ki je predmet pregleda, ustrezni, utemeljeni in podprti.	PO 11, 3.3
Strokovni pregled		
Tenant's Interest	Glej Lease Interest.	

Terminal Capitalisation Rate or Reversion Yield	Mera kapitalizacije, uporabljena pri pretvorbi dobička v oznako predpostavljene vrednosti premoženja ob koncu obdobja njegovega obstoja ali prodajne vrednosti premoženja.	
Končna mera kapitalizacije	V Severni Ameriki se izraz terminal capitalisation rate imenuje tudi residual capitalisation rate ali coming-out capitalisation rate. V Britanski zvezi držav je izraz poznan kot reversion yield.	
Timberland	Glej Forestry/Timberland.	
Toxic Strupen	Stanje materiala v obliki plina, tekoče ali trdne snovi, ki ima zaradi svoje oblike, količine in lokacije na dan ocenjevanja vrednosti zmožnost povzročiti škodo oblikam življenja. Strupenost se nanaša na stopnjo ali obseg takšne zmožnosti.	PO 7, 3.3
Trade Fixtures or Tenant's Fixtures	Pritikline, ki niso nepremičnina in jih najemnik doda k premoženju ter jih uporablja za poslovanje.	Vrste premoženja, 3.2.2; PO 5, 3.19
Najemnikova oprema	Glej tudi Leasehold Improvements or Tenant's Improvements, Personal Property.	
Trade Related Property	Določene skupine nepremičnin, ki so grajene za posebne vrste poslov in se običajno kupujejo in prodajajo na trgu upoštevajoč njihovo trgovalno zmožnost.	MNUOV 2, 3.4; PO 12, 3.5
Premoženje, povezano s trgovanjem		
Trading Potential	Prihodnji dobički, ki bodo izhajali iz prodaje proizvodov, npr. bencina, hrane, pijače ali dajanja posebnih storitev nastanitve, parkiranja, igranja ali razvedrila. Trgovalna zmožnost je povezana z vrsto sredstev (bencinskimi črpalkami, restavracijami, hoteli, igralnicami, gledališči), katerih tržna vrednost se ne nanaša samo na zemljišče, zgradbe in premičnine, temveč tudi na neopredmetena sredstva, kot je dobro ime in podjetje samo po sebi.	
Trgovalna zmožnost		

Transferable Goodwill Prenosljivo dobro ime	Tisto neopredmeteno sredstvo, ki je rezultat specifičnega imena ali slovesa premoženja, stalnih strank, lokacije, proizvodov in podobnih dejavnikov, ki ustvarjajo gospodarske koristi. Povezano je s premoženjem s posebnim trgovalnim namenom in se s prodajo prenese na novega lastnika.	PO 4, 3.12.3; PO 6, 3.20.3; PO 12, 3.3.3
	Glej tudi Goodwill, Personal Goodwill.	
Turnover Rent or Participation Rent Najemnina po prometu ali najemnina iz udeležbe	Vsaka oblika najemne pogodbe, pri kateri najemodajalec prejme najemnino v obliki, ki temelji na prihodkih najemnika. Odstotkovna najemnina je primer najemnine po prometu.	PO 2, 3.1.10.3
Unit(s) of Comparison Enota(-e) primerjanja	Običajno dejavnik, posledica dveh sestavin, ki izraža jasne razlike med vrstami premoženja in omogoča analizo v treh načinih ocenjevanja vrednosti, npr. cena na kvadratni meter ali kvadratni čevelj, ali kazalnik cene premoženja v primerjavi s čistim donosom (multiplikator čistega donosa).	PO 1, 3.10
Useful Life (of Property, Plant and Equipment) Doba koristnosti	Bodisi: a) obdobje, v katerem se pričakuje, da bo subjekt uporabljal sredstvo; ali b) število proizvodov ali podobnih enot, za katere se pričakuje, da bodo proizvedene s sredstvom v subjektu. Pri najemih je doba koristnosti opredeljena kot:	MRS 16, 6; MRS 36, 6; MRS 38, 8; MRSJS 17.13; MRSJS 21.14
	ocenjena preostala doba od začetka trajanja najema brez omejitve trajanja najema, v kateri se pričakuje, da bo podjetje izrabilo gospodarske koristi sredstva.	MRS 17, 4

**Utility
Koristnost**

Relativen ali primerjalni pojem in ne absolutni pogoj, ki izraža stopnjo koristnosti premoženja.

Zasnove, ki temeljijo na splošno sprejetih načelih ocenjevanja vrednosti, 7.1, 7.2, 7.3, 7.6, 7.7

Koristnost kmetijskega zemljišča se običajno meri s proizvodjalno zmogljivostjo. Če ima zemljišče razvojne možnosti, se njegova produktivnost meri s tem, kako učinkovito bo podpiralo stanovanjsko, trgovinsko, industrijsko ali mešano uporabo.

Pri nekem premoženju se optimalna koristnost doseže, če se z zadevnim premoženjem ravna na individualni osnovi. Drugo premoženje ima večjo koristnost, če se z njim ravna kot s skupino več vrst premoženja, ali kot s celoto ali portfeljem vrst premoženja.

Koristnost se meri na dolgi rok, ki je običajno daljši od normalne dobe koristnosti določenega premoženja ali skupine premoženja. Če premoženje morda nima takoj opazne stopnje koristnosti na datum ocenjevanja vrednosti, se zahteva popolno razkritje opredelitve vrednosti, podatkov, na katere je oprto ocenjevanje vrednosti, in obseg posebnih predpostavk ali omejitev.

Vacant Possession

Nezasedena posest

Pri nepremičninah se nanaša na pravico do posesti zemljišča ali zgradbe, ki nima stanovalca oz. uporabnika.

Izraz vacant possession se uporablja v Britanski zvezi držav.

Valuation

Proces ocenjevanja vrednosti.

Ocenjevanje vrednosti

Valuation Approach

Način ocenjevanja vrednosti

Na splošno proces ocenjevanja vrednosti z uporabo ene posebne metode ali več. Glede na naravo in namen premoženja se lahko uporabljajo trije načini ocenjevanja

PO 4, 3.23; PO 5, 3.20; PO 6, 3.38

	<p>vrednosti. To so način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavnovrednostni način. Njihova uporaba omogoča ocenjevalcu vrednosti, da določi tržno vrednost ali vrednost, ki ni tržna vrednost.</p> <p>Glej Asset-Based Approach, Cost Approach, Income Capitalisation Approach, Principle of Substitution, Sales Comparison Approach.</p>	
Valuation Assignment	Glej Specifications for the Valuation Assignment.	
Valuation Brief	Glej Specifications for the Valuation Assignment.	
Valuation Date Datum ocenjevanja vrednosti	Datum, na katerega se nanaša mnenje ocenjevalca vrednosti o ocenjeni vrednosti.	
Valuation Method Metoda ocenjevanja vrednosti	Poseben proces ocenjevanja vrednosti v okviru načina ocenjevanja vrednosti.	PO 4, 3.24; PO 5, 3.21; PO 6, 3.39
Valuation Procedure Postopek ocenjevanja vrednosti	Dejanje, način in tehnika izvajanja korakov metode ocenjevanja vrednosti.	PO 4, 3.25; PO 5, 3.22; PO 6, 3.40
Valuation Ratio Kazalnik ocenjevanja vrednosti	Razmerje, v katerem se vrednost ali cena uporablja kot števec, finančni, poslovni ali fizični podatki pa se uporabljajo kot imenovalec.	PO 4, 3.26; PO 6, 3.41
	Glej tudi Capitalisation Factor, Income Multiplier.	
Valuation Report Poročilo o ocenjevanju vrednosti	Dokument, ki beleži navodila za nalogo, podlago in namen ocenjevanja vrednosti in rezultate analize, ki je vodila do mnenja o vrednosti. Poročilo o ocenjevanju vrednosti pojasnjuje lahko tudi analitične procese, uporabljene pri izvedbi ocenjevanja vrednosti, in predstavi smiselne informacije, uporabljene pri analizi. Poročilo o	MSOV 3, 3.5

ocenjevanju vrednosti je lahko ustno ali pisno. Vrsta, vsebina in dolžina poročila se lahko spreminjajo glede na nameravano uporabo, zakonske zahteve, vrsto premoženja in naravo ter zapletenost naloge.

Valuation Review

Pregled ocenjevanja vrednosti

Naloga ocenjevanja vrednosti, ki pokriva več vrst in namenov. Glavna značilnost vseh pregledov ocenjevanja vrednosti je, da posamezni ocenjevalec vrednosti oblikuje nepristransko sodbo pri proučevanju dela drugega ocenjevalca vrednosti. Pregled ocenjevanja vrednosti lahko podpira iste sklepe o vrednosti ali pa se ne strinja z njimi. Pregledi ocenjevanja vrednosti opravljajo kontrolo verodostojnosti ocenjene vrednosti in tudi kontrolo kakovosti dela ocenjevalca vrednosti, z vidika njegovega znanja, izkušenj in neodvisnosti.

PO 11, 3.1

V svetu organizacije za ocenjevanje vrednosti razlikujejo več vrst pregledov, npr. izvršilne preglede (preglede o usklajenosti), strokovne preglede, pisarniške preglede, preglede na terenu, preglede, ki zagotavljajo, da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s strokovnimi standardi (če so sprejete podlage ocenjevanja, ki so bile uporabljene pri ocenjevanju vrednosti, ki je predmet pregleda), preglede, ki preverijo splošne tržne informacije za podporo ali oporekanje sklepu o vrednosti, in preglede, ki preverijo specifične podatke pri ocenjevanju vrednosti, ki je predmet pregledovanja, s primerljivimi podatki iz vzorčne skupine.

Valuation Standards

Standardi ocenjevanja vrednosti

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), če ni drugače določeno.

Value

Vrednost

Cena, za katero bi se najverjetneje pogodili kupci in prodajalci proizvodov ali storitev, ki so na voljo

Uvod v MSOV 1, 2 in 3, 3.3

za nakup. Vrednost določa hipotetično ali namišljeno ceno, za katero bi se najverjetneje pogodili kupci in prodajalci proizvodov ali storitev. Vrednost ni dejstvo, pač pa ocena najverjetnejše cene, plačane za proizvod ali storitev, ki je na voljo za nakup ob določenem času.

Glej tudi Cost, Price.

Value in exchange

Vrednost pri menjavi

- i) Vrednost, ki je pripoznana na trgu in po kateri se sprememba lastništva sredstva opravi navidezno. MSOV 2, 6.1
 Opredelitev tržne vrednosti za ustrezno računovodsko poročanje, ki jo je sprejel OMSOV, je zasnovana na načelu vrednosti pri menjavi.
- ii) Vrednost premoženja v denarju, ki je zamenjano za drugo sredstvo ali sredstva. Denar je merilo, s katerim je mogoče oceniti primerjalne vrednosti.

Value in Use

Vrednost pri uporabi

- i) Sedanja vrednost ocenjenih prihodnjih denarnih tokov, ki bodo izhajali iz nadaljnje uporabe in iz njegove odtujitve na koncu dobe koristnosti. MSRP 5, Priloga A
- ii) Sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov, ki bodo izhajali iz sredstva ali denar ustvarjajoče enote. MRS 36, 6
- Treba je poudariti, da se zgornji opredelitvi, ki se uporabljata pri računovodskem poročanju, nanašata na vrednost sredstva ob koncu njegove dobe koristnosti. Ta pomen se razlikuje od načina, kako se izraz običajno uporablja v postopkih ocenjevanja vrednosti.

Value in Use of a Non-Cash-Generating Asset

Sedanja vrednost nedonosnega sredstva

Sedanje vrednost preostalih storitvenih zmožnosti sredstva. MSRJS 21.14

Value of Improvements

Vrednost, ki je dodana zemljišču z MNUOV 3, 3.10

Vrednost izboljšav	<p>izboljšavami, kot so zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča, ki so trajne narave in zahtevajo porabo dela in sredstev ter so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti vrste premoženja. Izboljšave se lahko uporabljajo na različne načine in imajo različno dobo koristnosti.</p> <p>Glej tudi Improvements.</p>	
Valuer Ocenjevalec vrednosti	<p>Oseba, ki ima potrebno izobrazbo, sposobnosti in izkušnje za opravljanje ocenjevanja vrednosti. V nekaterih državah je potrebna pridobitev licence, preden začne oseba delovati kot ocenjevalec vrednosti.</p> <p>Glej tudi Professional Property Valuer.</p>	Kodeks vedenja, 3.3
Wasting Asset Izrabljajoče se sredstvo	<p>Sredstvo, ki bo dejansko na splošno zmanjševalo svojo vrednost v časovnem obdobju.</p> <p>Primeri sta najemna pravica in pravica izkopavanja.</p>	
Working Capital Obratni kapital	<p>Znesek, za katerega kratkoročna sredstva presegajo kratkoročne obveznosti.</p>	PO 6, 3.42
Worth	<p>Glej Investment Value.</p>	
Written Report Pisno poročilo	<p>Rezultati ocenjevanja vrednosti so naročniku pisno sporočeni, kar vključuje elektronsko obveščanje. Pisna poročila so lahko listine s podrobnimi opisi, ki vsebujejo vse primerne pregledane materiale in opravljene analize, na osnovi katerih je pripravljen sklep o vrednosti, ali pa so skrajšane primerne listine z opisi, ki vključujejo občasne posodobitve vrednosti, oblike, ki jih uporabljajo vladne in druge agencije, ali pa so pisma naročnikom.</p> <p>Glej tudi Oral Report.</p>	MSOV 3, 3.6

Seznam kratic in okrajšav⁴

⁴ Dodano samo k slovenskemu prevodu.

Seznam kratic in okrajšav

Angleško

AAPG – American Association of Petroleum Geologists
ARY – All Risks Yield
BIS – Bank for International Settlements
CMBS – Commercial Mortgage-Backed Security
CMO – Collateralised Mortgage Obligation
CRIRSCO – Combined (Mineral) Reserves International Reporting Standard Committee
DCF – Discounted Cash Flow/Discounted Cash Flow Analysis
DRC – Depreciated Replacement Cost
EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation
FASB – Financial Accounting Standards Board
FF&E – Furniture, Fixtures, and Equipment
GAAP – General Accepted Accounting Principles
GAVP – Generally Accepted Valuation Principles
GBE – Government Business Enterprise
GIS – Geographic Information Systems
GN – Guidance Note
HABU – Highest and Best Use
IAS – International Accounting Standards
IASB – International Accounting Standards Board

IASC – International Accounting Standards Committee
IFAC – International Federation of Accountants
IFRS – International Financial Reporting Standards
IMF – International Monetary Fund
IOSCO – International Organisation of Security Commissions
IPSAS – International Public Sector Accounting Standards
IPSASB – International Public Sector Accounting Standards Board
IRR – Internal Rate of Return
IVA – International Valuation Application
IVS – International Valuation Standards
IVSC – International Valuation Standards Committee

MEA – Modern Equivalent Asset
MLV – Mortgage Lending Value
NGO – Non-Government Organization
NPV – Net Present Value
OECD – Organisation for Economic Cooperation and Development
P&E – Plant and Equipment
PP&E – Property, Plant, and Equipment
REIT – Real Estate Investment Trust
REOC – Real Estate Operating Company
RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors
SPE – Society of Petroleum Engineers

Slovensko

Ameriško združenje naftnih geologov
Mera kapitalizacije
Banka za mednarodne poravnave
Poslovno-hipotekarni vrednostni papir
Hipotekarna obveznica
Odbor za mednarodne standarde poročanja o sestavljenih (rudnih) rezervah
Diskontiran denarni tok/metoda diskontiranega denarnega toka
Zmanjšana nadomestitvena vrednost
Dobiček pred obrestmi, davki in amortizacijo

Ameriški svet za računovodske standarde
Notranja oprema
Splošno sprejeta računovodska načela
Splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti
Podjetje pod nadzorom države
Sistemi geografskih informacij
PO – Pojasnjevalna opomba
Najgospodarnejša uporaba
MRS – Mednarodni računovodski standardi
UOMRS – Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde
Komisija za mednarodne računovodske standarde
Mednarodno združenje računovodskih strokovnjakov
MSRP – Mednarodni standardi računovodskega poročanja
Mednarodni denarni sklad
Mednarodna organizacija komisij za vrednostne papirje

MRSJS – Mednarodni računovodski standardi javnega sektorja
UOMRSJS – Upravni odbor za mednarodne računovodske standarde javnega sektorja
Notranja mera donosa
MNUOV – Mednarodni način uporabe ocenjevanja vrednosti
MSOV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
OMSOV – Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti
Moderno enakovredno sredstvo
Hipotekarna posojilna vrednost
Nevladna organizacija
Čista sedanja vrednost
Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj

Naprave in oprema
Opredmetena osnovna sredstva
Nepremičninski naložbeni sklad
Podjetje za poslovanje z nepremičninami
Kraljevi inštitut pooblaščenih ocenjevalcev
Združenje naftnih inženirjev

STP – Specialised Trading Property
TIAVSC – The International Asset Valuation Standards
Committee
UK – United Kingdom
UNCF – United Nations Framework Classification
US – United States
WPC – World Petroleum Congress
WTO – World Trade Organisation

Premoženje s posebnim trgovačnim namenom
Mednarodni odbor za standarde ocenjevanja vrednosti
sredstev
VB – Velika Britanija
Okvirna klasifikacija Združenih narodov
ZDA – Združene države Amerike
Svetovni naftni kongres
Svetovna trgovinska organizacija



Slovenski inštitut za revizijo

Telefon 01/568-56-36

Telefaks 01/568-63-32

Elektronska pošta info@si-revizija.si

Internet <http://www.si-revizija.si>

Prevajalec: mag. Bojan Praznik

Lektorica: Joža Lakovič

Ljubljana 2007