

**Mednarodni standardi
ocenjevanja vrednosti**

2013



International Valuation Standards Council

Copyright © 2013 International Valuation Standards Council.

Avtorske pravice © 2013 ima Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti

Vse pravice pridržane.

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

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

International Valuation Standards Council

1 King Street, LONDON, EC2V 8AU, United Kingdom, E-naslov: contact@ivsc.org

ISBN 978-0-9569313-6-8

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



Dovoljenje za prevod Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti ima Slovenski inštitut za revizijo, Dunajska 106, Ljubljana. Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti ne prevzema nobene odgovornosti, povezane z uporabo Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti v slovenskem jeziku.

© **Avtorske pravice**, povezane s slovenskim prevodom Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti, ima Slovenski inštitut za revizijo, Dunajska 106, Ljubljana. Vse pravice pridržane. To pomeni, da je brez pisnega dovoljenja Slovenskega inštituta za revizijo, prepovedano vsakršno kopiranje, prepisovanje, razmnoževanje in kakršno koli razširjanje besedila standardov v komercialne namene. Dovoljenja je njihova uporaba za osebne namene oziroma uporaba na način, ki jih za avtorsko zaščitena dela dovoljuje zakonodaja, ki ureja avtorske pravice.

KAZALO

Uvod		3
Glavne spremembe		7
Opredelitev pojmov MSOV		9
Okvir MSOV		11
Splošni standardi		
MSOV 101	Obseg dela	26
MSOV 102	Izvajanje	29
MSOV 103	Poročanje	32
Načini uporabe		
MSOV 200	Podjetja in poslovni deleži	36
MSOV 210	Neopredmetena sredstva	44
MSOV 220	Naprave in oprema	53
MSOV 230	Pravice na nepremičninah	58
MSOV 233	Naložbene nepremičnine v gradnji	65
MSOV 250	Finančni inštrumenti	72
Načini uporabe ocenjevanja vrednosti		
MSOV 300	Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje	84
MSOV 310	Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje	100

Uvod

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

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) vsebujejo postopke za izvajanje nalog ocenjevanja vrednosti na podlagi splošno priznanih zasnov in načel ter dodatna navodila za pomoč pri dosledni uporabi teh načel. Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) uveljavlja tudi standarde ravnanja in strokovne usposobljenosti ocenjevalcev vrednosti. Za te standarde je zadolžen Strokovni odbor MSOV in jih pripravlja in izdaja neodvisno od MSOV.

Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (SMSOV) je organ v okviru MSOV, ki postavlja standarde. SMSOV je pri oblikovanju programa dela in odobritvi objav popolnoma samostojen. Pri oblikovanju mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti SMSOV:

- dela po ustaljenem predpisanem postopku za pripravo vsakega novega standarda ali z njim povezane objave, kar vključuje posvetovanja z izvajalci in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti in predložitve v javno obravnavo vseh novih standardov in pomembnih sprememb obstoječih standardov;
- se povezuje z drugimi organi, ki imajo nalogo postavljati standarde na finančnih trgih;
- izvaja dodatne dejavnosti za stike z uporabniki: med drugim organizira okrogle mize s povabljenimi udeleženci in ciljno usmerjene razprave s posebnimi uporabniki ali skupinami uporabnikov.

Cilj Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) je povečati zaupanje uporabnikov storitev ocenjevanja vrednosti s preglednimi in dosledno enakimi postopki ocenjevanja vrednosti. Standard opravlja eno ali več od naštetih nalog:

- določa ali razvija vsesplošno sprejeta načela in opredelitve pojmov;
- določa in razglša postopke za prevzemanje nalog ocenjevanja vrednosti in poročanje o ocenjevanju vrednosti;
- določa posebne zadeve, ki jih je treba proučiti, in metode, ki se navadno uporabljajo za ocenjevanje vrednosti različnih vrst sredstev ali obveznosti;
- določa primerne postopke ocenjevanja vrednosti za pomembnejše namene, za katere so zahtevana ocenjevanja vrednosti.

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) vsebujejo:

1. Zahteve, ki jih je treba izpolniti za izvedbo ocenjevanja vrednosti, ki je skladno s standardi.
2. Informacije ali navodila, ki ne zahtevajo določenega načina delovanja, pač pa pomagajo pri razvijanju boljše ali doslednejše prakse ocenjevanja vrednosti ali pa pomagajo uporabnikom bolje razumeti oceno vrednosti, na katero se nameravajo zanesti.

MSOV so urejeni takole:

Okvir MSOV

To je uvod v vse druge Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti. *Okvir* MSOV vsebuje splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti in zasnove, po katerih se je treba ravnati pri uporabi vseh drugih standardov. *Okvir* MSOV ne vključuje postopkovnih zahtev.

Splošni standardi v MSOV

Ti standardi določajo zahteve za izvajanje vseh nalog ocenjevanja vrednosti, razen če posamezen standard sredstev ali način uporabe ocenjevanja vrednosti ne določa drugače. Splošni standardi veljajo za ocenjevanja vrednosti vseh vrst sredstev in za vse namene ocenjevanja vrednosti, za katere se standardi uporabljajo.

Standardi sredstev v MSOV

Standardi sredstev vključujejo zahteve in komentar. Zahteve vsebujejo vse spremembe ali dopolnitve zahtev iz splošnih standardov in vključujejo ponazoritve, kako se načela iz splošnih standardov na splošno uporabljajo za določeno skupino sredstev. V komentarju so dodatne poglobljene informacije o značilnostih vsake vrste sredstev, ki vplivajo na njihovo vrednost, in opredeljeni običajno uporabljeni načini in metode ocenjevanja vrednosti.

Uporaba ocenjevanj vrednosti po MSOV

Načini uporabe ocenjevanja vrednosti obravnavajo običajne namene, za katere so zahtevana ocenjevanja vrednosti. Vsak način uporabe vsebuje zahteve in del z navodilom. Zahteve vsebujejo vse dodatke k zahtevam ali spremembe zahtev, opredeljenih v splošnih standardih, in ponazoritve, kako se uporabljajo načela iz splošnih standardov in standardov sredstev, kadar se izvajajo ocenjevanja vrednosti za tak namen. Del z navodilom daje informacije o:

- zahtevah ocenjevanja vrednosti, vsebovanih v mednarodno veljavnih predpisih ali standardih, ki so jih izdali drugi organi in jih je morda treba uporabiti, npr. v Mednarodnih standardih računovodskega poročanja;
- drugih splošno sprejetih zahtevah ocenjevanja vrednosti za tak namen;
- ustreznih postopkih ocenjevanja vrednosti za izpolnjevanje teh zahtev.

Strokovna informativna gradiva

Strokovna informativna gradiva (SIG) podpirajo uporabo zahtev iz drugih standardov. Strokovno informativno gradivo opravlja eno ali več od naštetih nalog:

- daje informacije o značilnostih različnih vrst sredstev, ki so pomembne za vrednost;
- daje informacije o primernih metodah ocenjevanja vrednosti in njihovi uporabi;
- navaja dodatne podrobnosti o zadevah, ki so opredeljene v nekem drugem standardu;
- daje informacije za boljšo in lažjo presojo pri oblikovanju sklepa o oceni vrednosti v različnih situacijah.

Strokovno informativno gradivo (SIG) daje navodila o načinih, ki utegnejo biti primerni, ne predpisuje in ne zapoveduje pa uporabe določenega načina v kateri koli posebni situaciji. Namenjeno je le dajanju informacij za pomoč izkušenemu ocenjevalcu vrednosti, da se lahko odloči za najprimernejši način dela.

Strokovno informativno gradivo (SIG) tudi ni namenjeno za usposabljanje ali dajanje navodil bralcem, ki tematike ne poznajo; usmerjeno je predvsem v načine uporabe v praksi. SIG ni učbenik ali akademska razprava o tematiki, ki jo obravnava, in tovrstnih besedil niti ne potrjuje niti se nanje ne sklicuje.

Uporaba standardov

Kadar je dana izjava, da se bo ali da se je ocenjevanje vrednosti izvajalo v skladu z MSOV-ji, to pomeni skladnost ravnanja z vsemi posameznimi standardi in ustrezno upoštevanje vseh dodatnih navodil, ki jih je izdal OMSOV. Kadar je potrebno odstopanje zaradi ravnanja v skladu z zakonskimi ali regulativnimi zahtevami, je treba to jasno razložiti. Glej točko (k) drugega odstavka MSOV 101 in točko (k) petega odstavka MSOV 103.

Sredstva in obveznosti

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

Datumi začetka veljavnosti

Datum začetka veljavnosti za vsak standard je naveden v samem standardu. Ker strokovna informativna gradiva (SIG) ne vsebujejo zahtev glede posebnih ukrepov, ki jih je treba sprejeti ali se jim izogniti, nimajo datuma začetka veljavnosti.

Vsebina publikacije

V tej publikaciji so zbrani *Okvir* MSOV, Splošni standardi, Standardi sredstev in Načini uporabe MSOV, kot jih je potrdil Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 1. julija 2013. Strokovna informativna gradiva (SIG) so na voljo v ločenih publikacijah.

Prihodnje spremembe standardov

Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) **namerava** vsaki dve leti **ponovno pregledati** vse objavljene standarde in jih po potrebi posodobiti ali dodatno pojasniti. Odbor dela na več projektih, ki lahko kadar koli pripeljejo do uvedbe dodatnih standardov ali do sprememb standardov, objavljenih v tej publikaciji. Novice o projektih, ki še potekajo, in o vseh skorajšnjih ali že odobrenih spremembah lahko najdete na spletni strani MSOV www.ivsc.org.

Povzetek glavnih sprememb

Pojasnitev uporabnosti standardov za preglede ocenjevanja vrednosti

Običajno se pregled ocenjevanja vrednosti naroča pri tretji osebi. Odvisno od pravnega reda in običajne prakse v posamezni državi lahko pregled vključuje tudi mnenje pregledovalca o vrednosti, lahko pa je omejeno samo na pregled določenih vidikov ocenjevanja vrednosti, npr. uporabljenih vhodnih podatkov, opravljenih raziskav, skladnosti s standardi itd. Če pregled vključuje tudi ocenjevanje vrednosti, je jasno, da se pri tem uporabljajo MSOV-ji, ni pa bilo jasno, ali naj bi se standardi uporabljali, kadar v pregledu ni podano mnenje o vrednosti. Odbor je menil, da je še vedno v javnem interesu, da za pregledovanje in z njim povezano poročanje veljajo načela preglednosti in razkrivanja, čeprav naročilo za pregled od pregledovalca ne zahteva tudi njegovega mnenja o vrednosti. V povezavi s tem so bile spremembe vnesene v MSOV 101 *Obseg dela*, MSOV 102 *Izvajanje* in MSOV 103 *Poročanje*, tako da je jasno opredeljeno, da tudi za pregled, v okviru katerega ni dano mnenje o vrednosti, velja večina zahtev kot za druge vrste nalog ocenjevanja vrednosti.

Zaostrovanje zahtev glede uporabe informacij drugih

Odbor je bil opozorjen na težave, ki jih povzročajo nekateri ocenjevalci vrednosti z dogovori, da bodo v ocenjevanju uporabljali informacije drugih, med njimi tudi naročnika, brez preverjanja verodostojnosti ali zanesljivosti. Seveda se ocenjevalec vrednosti marsikdaj zanese na informacije, ki so jih dali drugi, na primer specializirani svetovalci, in je take informacije utemeljeno mogoče sprejeti kot zanesljive, ne da bi jih ocenjevalec vrednosti dodatno preverjal ali raziskoval. Zgodi pa se, da je zaradi nepreverjenega sprejemanja informacij ocena vrednosti lahko nezanesljiva. To je zlasti moteče, če se morajo na oceno vrednosti zanesiti uporabniki, ki morda niti ne vedo za omejitve dolžnosti preiskovanja, za katere se je ocenjevalec vrednosti dogovoril z naročnikom. Odbor je soglašal s spremembami MSOV 101 *Obseg dela*, ki zahtevajo, da je treba obseg raziskovanja informacij, na katere naj bi se pri ocenjevanju vrednosti zanesli, upoštevati in zapisati v obseg dela. Odbor je spremenil tudi MSOV 102 *Izvajanje*, tako da je zdaj v postopku ocenjevanja vrednosti treba dodatno pretehtati verodostojnost in zanesljivost takih informacij; v MSOV 103 *Poročanje* pa je vključena zahteva, da mora poročilo vsebovati ustrezna razkritja.

Posodobitve in navzkrižna sklicevanja

Izvedenih je bilo še veliko manjših sprememb v nekaterih drugih standardih, kar je odraz tu navedenih in drugih sprememb v času od njihove objave, tako da je zagotovljena usklajenost z novjšimi objavami MSOV-jev in da sklicevanja na druga gradiva ustrezajo dejanskemu stanju.

Umik dodatkov k MSOV 230 in MSOV 300

Odbor je soglašal z umikom dodatka k MSOV 230 (Zgodovinske nepremičnine). Ugotovil je, da ta dodatek ne nalaga nobenih dodatnih zahtev, ki jih ne bi bilo že v MSOV 230. To je tudi edino navodilo za podsklop ene od glavnih skupin sredstev, ki je bilo vključeno v standarde, in odbor ni

želel, da bi bilo to razumljeno kot precedens, saj bi to lahko vodilo v oblikovanje številnih drugih dodatkov, npr. k MSOV 200 za določene vrste podjetij ali k MSOV 220 za določene vrste strojev in opreme. Odbor ima tudi projekte za posebne vrste sredstev, vendar so ti usmerjeni v pripravo navodil za uporabo načel iz standardov in se izdajajo kot strokovna informativna gradiva. Informacija iz tega dodatka bo še vedno na voljo na spletni strani OMSOV kot samostojno gradivo.

Dodatek k MSOV 300 (Opredmetena sredstva v javnem sektorju) se v glavnem sklicuje na zahteve Mednarodnih računovodskih standardov za javni sektor (MRSJS). Odbor za MRSJS pripravlja projekt za Temeljni okvir, ki vključuje primerno podlago za merjenje vrednosti sredstev podjetij javnega sektorja. Zahteve merjenja po MRSJS-jih se bodo zato v bližnji prihodnosti verjetno spremenile. Sedanji Dodatek je zastarel in vsebuje določene nepravilne informacije. Odbor je bil opozorjen tudi na to, da se v javnem sektorju po svetu uporablja več različnih standardov računovodskega poročanja in da se zahteve za merjenje in ocenjevanje vrednosti v njih lahko bistveno razlikujejo. MSOV 300 se lahko uporablja za vsa ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje ne glede na uporabo standardov računovodskega poročanja. Zato že sam standard pokriva ocenjevanja vrednosti opredmetenih sredstev po katerih koli računovodskih standardih, ki se uporabljajo za javni sektor, in bi dodatek, ki se nanaša samo na en sklop takih sredstev, lahko ustvarjal zmedo. Zaradi navedenega je odbor menil, da ohranjanje tega dodatka v standardih ni primerno.

OPREDELITEV POJMOV MSOV

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

Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.

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

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

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

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

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

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

- (a) uporabo pri proizvodnji ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene ali
- (b) prodajo v rednem poslovanju.

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

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

Tržna najemnina – ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini na *datum ocenjevanja vrednosti* po primernih najemnih

¹ To pa ne velja za ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje – glej MSOV 300.

pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

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

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

Posest – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom *nepremičnine*.

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

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

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

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

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

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. Datum ocenjevanja vrednosti naj vključuje tudi uro, ob kateri mnenje velja, če se vrednost tovrstnega sredstva lahko pomembno spremeni v enem samem dnevu.

Pregled ocenjevanja vrednosti – dejanje ali postopek pregledovanja in poročanja o ocenjevanju vrednosti, ki ga je opravil nekdo drug, pri čemer se od pregledovalca lahko zahteva tudi mnenje o vrednosti.

OKVIR MSOV

<u>Vsebina</u>	<u>Odstavki</u>
Ocenjevanje vrednosti in presoja	1
Nepriustranskost	2–3
Strokovna usposobljenost	4–5
Cena, strošek in vrednost	6–9
Trg	10–14
Tržna dejavnost	15–17
Tržni udeleženci	18–19
Specifični dejavniki podjetja	20–22
Združevanje	23–24
Podlaga vrednosti	25–28
Tržna vrednost	29–34
Stroški posla	35
Vrednost za naložbenika	36–37
Poštena vrednost	38–42
Posebna vrednost	43–46
Sinergijska vrednost	47
Predpostavke	48–51
Prisilna prodaja	52–54
Načini ocenjevanja vrednosti	55
Način tržnih primerjav	56–57
Na donosu zasnovan način	58–61
Nabavnovrednostni način	62–63
Metode uporabe	64
Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti	65–72

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

Ocenjevanje vrednosti in presoja

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

Nepriistranskost

2. Postopek ocenjevanja vrednosti zahteva, da ocenjevalec nepristransko presodi, koliko se pri sprejemanju končne odločitve lahko zanesa na različne stvarne podatke ali predpostavke. Za verodostojnost ocenjevanja vrednosti je pomembno videti, da so bile te presoje izvedene v okolju, ki uveljavlja preglednost in kar najbolj zmanjšuje vpliv kakršnih koli subjektivnih dejavnikov na proces.
3. Po pričakovanih so pri uporabi teh standardov uvedene ustrezne kontrole in postopki, ki zagotavljajo potrebno stopnjo nepristranskosti v postopku ocenjevanja vrednosti, tako da je izide nalog, povezanih z ocenjevanjem, mogoče obravnavati kot nepristranske. Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti OMSOV ponuja primer primernega okvira za pravila ravnanja. Kadar namen ocenjevanja vrednosti zahteva, da ima ocenjevalec poseben status ali če so zahtevana razkritja, ki potrjujejo status ocenjevalca, so take zahteve navedene v ustreznem standardu. Zadeve povezane z etičnim obnašanjem in ravnanjem ocenjevalcev vrednosti veljajo za strokovne organizacije ali druge organe, ki imajo vlogo regulatorjev ali vlogo podeljevanja licenc oz. pooblastil ocenjevalcem vrednosti. .

Strokovna usposobljenost

4. Ker ocenjevanje vrednosti zahteva izvajanje veščin in presoje, se utemeljeno pričakuje, da ocenjevanje vrednosti pripravi posameznik ali organizacija, ki ima ustrezne strokovne veščine in izkušnje ter dobro pozna predmet ocenjevanja vrednosti, trg, na katerem se z njim trguje, in namen ocenjevanja vrednosti.
5. Pri zapletenih ali velikih ocenjevanjih vrednosti, ki vključujejo več sredstev, je sprejemljivo, da si ocenjevalec poišče pomoč strokovnjakov specialistov za določene vidike celotne naloge, vendar je to treba razkriti v obsegu dela (glej MSOV 101 *Obseg dela*).

Cena, strošek in vrednost

6. Cena je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali

prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

7. Strošek je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, strošek za kupca.
8. Vrednost pa ni dejstvo, pač pa mnenje o:
 - (a) najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali
 - (b) gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

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

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

Trg

10. Trg je okolje, v katerem kupci in prodajalci prek cenovnega mehanizma trgujejo z blagom in storitvami. Zasnova trga vsebuje možnost, da kupci in prodajalci lahko trgujejo z blagom in storitvami brez nepotrebnega omejevanja svoje dejavnosti. Vsaka stranka se bo odzvala na razmerja ponudbe in povpraševanja in druge dejavnike, ki določajo ceno, kakor tudi na svoje lastno razumevanje relativne koristnosti blaga ali storitev ter posameznih potreb in želja.
11. Da bi lahko presodili o najverjetnejši ceni, ki bi bila plačana za neko sredstvo, je temeljnega pomena razumeti obseg trga, na katerem bi s tem sredstvom trgovali. Razlog za to je dejstvo, da bo cena, ki jo je mogoče doseči, odvisna od števila kupcev in prodajalcev na določenem trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Kupci in prodajalci morajo imeti dostop do tega trga, da lahko vplivajo na ceno. Trg je lahko opredeljen po različnih sodilih. Tako na primer po:
 - (a) blagu ali storitvah, s katerimi se trguje, npr. trg za motorna vozila se razlikuje od trga za zlato;
 - (b) obsegu ali omejitvah pri distribuciji, npr. proizvajalec blaga nima distribucijske ali trženjske infrastrukture, da bi prodajal končnim uporabnikom, in končni uporabniki morda ne potrebujejo blaga v takih količinah, kot jih proizvajalec proizvaja;
 - (c) zemljepisni razširjenosti, npr. trg za podobno blago ali storitve je lahko lokalni, regionalni, državni ali mednarodni.

12. Čeprav je trg v določenem obdobju lahko samozadosten in nanj dejavnosti na drugih trgih ne vplivajo veliko, bodo sčasoma trgi vendarle začeli vplivati eden na drugega. Na določen dan je na primer cena za neko sredstvo v eni državi lahko višja, kot bi jo bilo mogoče za enako sredstvo doseči v drugi državi. Če zanemarimo možne učinke državnih omejitev trgovanja ali fiskalne politike, ki izkrivljajo tržne pogoje, bi dobavitelji sčasoma povečali ponudbo tega sredstva v državi, v kateri je mogoče doseči višjo ceno, in zmanjšali ponudbo v državi z nižjo ceno, s čimer bi sprožili zблиževanje cen.
13. Če iz sobesedila ne izhaja drugače, pomeni sklicevanje na trg v MSOV-jih tak trg, na katerem se s sredstvom ali obveznostjo, katerih vrednost se ocenjuje, na *datum ocenjevanja vrednosti* običajno trguje in do katerega ima večina udeležencev na tem trgu, vključno s sedanjim lastnikom, tudi običajen dostop.
14. Trgi zaradi različnih nepopolnosti le redko delujejo brezhibno v stalnem ravnovesju med ponudbo in povpraševanjem in na enakomerni ravni dejavnosti. Običajne nepopolnosti trga so med drugim motnje v ponudbi, nenadna povečanja ali upadi povpraševanja ali asimetrija znanja med tržnimi udeleženci. Ker se tržni udeleženci odzivajo na te nepopolnosti, se trg v določenem času verjetno prilagodi vsaki spremembi, ki je povzročila neravnovesje. Če je naloga ocenjevanja vrednosti oceniti najverjetnejšo ceno na trgu, mora ta ocena odražati dejanske razmere na tem trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*, ne pa neke prilagojene ali zglajene cene na podlagi predvidene ponovne vzpostavitve ravnovesja.

Tržna dejavnost

15. Stopnja dejavnosti niha na vsakem trgu. Čeprav je mogoče v daljšem časovnem obdobju ugotoviti normalno raven dejavnosti, so na večini trgov opazna obdobja, v katerih je dejavnost pomembno večja ali manjša od običajne. Obseg dejavnosti je mogoče izraziti le relativno, npr., da je trg bolj ali manj dejaven, kot je bil prejšnji dan. Prav tako ni jasno opredeljena meja med dejavnim in nedejavnim trgom.
16. Kadar je povpraševanje v odnosu do ponudbe veliko, se cene pričakovano dvignejo, kar praviloma pritegne več prodajalcev na tak trg in se dejavnost na njem zato poveča. Obratno pa se zgodi, kadar je povpraševanje majhno in cene padajo. Vsekakor je različen obseg dejavnosti prej odziv na gibanja cen kot razlog zanje. Posli se lahko in se tudi dejansko sklepajo tudi na trgih, ki so trenutno manj dejavni od običajnih; prav tako pomembno pa je, da morebitni kupci verjetno razmišljajo o ceni, pri kateri bi bili pripravljeni vstopiti na ta trg.
17. Informacije o cenah z nedejavnega trga so še vedno lahko dokaz *tržne vrednosti*. V obdobju padajočih cen se lahko zgodi tako upadanje obsega dejavnosti kot tudi povečan obseg prodaje, ki bi jo lahko označili kot »prisilno« (glej 52. do 54. odstavek v nadaljevanju). Vsekakor so tudi na trgu s padajočimi cenami prodajalci, ki ne delujejo pod prisilo. Neupoštevanje dejanskih cen, ki jih dosegajo ti prodajalci, bi pomenilo, da ne upoštevamo realnih razmer trga.

Tržni udeleženci

18. Sklicevanje na tržne udeležence v MSOV-jih pomeni sklicevanje na vse posameznike, družbe ali druge subjekte oziroma druga podjetja, ki so vključeni v dejanske posle ali ki razmišljajo o sklenitvi posla za določeno vrsto sredstva. Volja do trgovanja in drugi vidiki, ki se pripisujejo tržnim udeležencem, so značilni za tiste kupce in prodajalce ali možne kupce in prodajalce, ki so na trgu dejavni na *datum ocenjevanja vrednosti*, ne pa za neke določene posameznike ali subjekte/podjetja.
19. Pri ocenjevanju vrednosti na tržni podlagi niso pomembne zadeve, ki so specifične za sedanjega lastnika ali določenega možnega kupca, kajti oba, voljan prodajalec in voljan kupec, sta hipotetična posameznika ali podjetji z lastnostmi značilnega udeleženca trga. Te lastnosti so obravnavane v pojmovnem okviru *tržne vrednosti* (glej (d). in (e). točko 30. odstavka). Iz tega pojmovnega okvira je treba izključiti vse sestavine *posebne vrednosti* ali vsako sestavino vrednosti, ki tržnim udeležencem na splošno ne bi bila na voljo (glej (a). in (f). točko 30. odstavka).

Specifični dejavniki podjetja

20. Dejavniki, ki so značilni za določenega kupca ali prodajalca in tržnim udeležencem niso splošno na razpolago, so izključeni iz vhodnih podatkov, uporabljenih za ocenjevanje vrednosti na tržni podlagi. Primeri značilnih dejavnikov določenega podjetja, ki verjetno niso na razpolago tržnim udeležencem, so med drugim:
- (a) dodatna vrednost, ki izhaja iz ustvarjenega portfelja podobnih sredstev,
 - (b) edinstvene sinergije med sredstvom in drugimi sredstvi v lasti podjetja,
 - (c) zakonske pravice ali omejitve,
 - (d) davčne ugodnosti ali davčna bremena,
 - (e) zmožnost izkoriščanja sredstva, ki je edinstveno za to podjetje.
21. Ali so taki dejavniki značilni za določeno podjetje ali pa bi bili na splošno na razpolago tudi drugim na trgu, se ugotavlja za vsak primer posebej. Neko sredstvo se na primer ne more menjati na trgu kot samostojna enota, ampak le kot del skupine. Vse sinergije s sorodnimi sredstvi bi se prenesle tržnim udeležencem skupaj s prenosom skupine, zato niso značilne za določeno podjetje.
22. Če je cilj ocenjevanja vrednosti ugotoviti vrednost za določenega lastnika, se značilni dejavniki podjetja odražajo v ocenjevanju vrednosti tega sredstva. Situacije, v katerih se lahko zahteva vrednost za določenega lastnika, so med drugim:
- (a) podpiranje naložbenih odločitev,
 - (b) pregledovanje uspešnosti/učinkovitosti sredstva.

Združevanje

23. Vrednost posameznega sredstva je pogosto odvisna od njegove povezave z drugimi sorodnimi sredstvi. Taki primeri so med drugim:
- (a) pobotanje sredstev in obveznosti v portfelju finančnih inštrumentov,
 - (b) portfelj lastnosti, ki se med seboj dopolnjujejo in s tem dajejo možnemu kupcu kritično maso ali navzočnost na strateških mestih,
 - (c) skupina strojev v proizvodjalni liniji ali programska oprema, potrebna za obratovanje stroja ali strojev,
 - (d) recepti in patenti, ki podpirajo blagovno znamko,
 - (e) medsebojno odvisna zemljišča, objekti, obrati in druga oprema, ki jih uporablja podjetje.
24. Kadar je zahtevano ocenjevanje vrednosti sredstev, ki jih podjetje poseduje v povezavi z drugimi komplementarnimi ali povezanimi sredstvi, je pomembno jasno opredeliti, ali je treba oceniti vrednost skupine ali portfelja sredstev ali pa vsako od sredstev posamično. Če se ocenjuje vrednost posamičnega sredstva, je pomembno tudi določiti, ali se predpostavlja, da se vsako sredstvo oceni:
- (a) kot posamezna enota, vendar ob predpostavki, da so kupcu na razpolago tudi druga sredstva, ali
 - (b) kot posamezna enota, vendar ob predpostavki, da kupcu druga sredstva niso na razpolago.

Podlaga vrednosti

25. *Podlaga vrednosti* je izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti.
26. Opisuje temeljne predpostavke, na katerih bo temeljila poročana vrednost, na primer naravo hipotetičnega posla, odnos in motivacijo strank in obseg izpostavljenosti sredstva na trgu. Ustrezna podlaga se bo spreminjala glede na namen ocenjevanja vrednosti. *Podlaga vrednosti* bi morali jasno razlikovati od:
- (a) načinov ali metod, uporabljenih za nakazovanje vrednosti,
 - (b) vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje,
 - (c) dejanskega ali predpostavljenega stanja sredstva v času ocenjevanja vrednosti,
 - (d) katere koli dodatne predpostavke ali *posebne predpostavke*, ki spreminja temeljne predpostavke in posebne okoliščine.

27. *Podlago vrednosti* lahko razvrstimo v eno od treh glavnih kategorij:
- (a) Prva nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli pri hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada *tržna vrednost*, kot je opredeljena v teh standardih.
 - (b) Druga nakazuje koristi, ki jih ima oseba ali podjetje iz lastništva sredstva. Vrednost je specifična za to osebo ali podjetje in verjetno ni bistvena za tržne udeležence na splošno. V to kategorijo spadata *vrednost za naložbenika* in *posebna vrednost*, kot sta opredeljeni v teh standardih.
 - (c) Tretja nakazuje ceno, ki bi bila razumno dogovorjena za menjavo sredstva med specifičnima strankama. Tudi če stranki nista nujno povezani med seboj in se pogajata kot nepovezani in neodvisni stranki, sredstvo ni nujno izpostavljeno trgu, zato je dogovorjena cena lahko prej odraz posebnih prednosti ali neugodnosti lastništva za stranki, ki sta vključeni v tak posel, kot slika splošnega stanja na trgu. V to kategorijo spada *poštena vrednost*, kot je opredeljena v teh standardih.
28. Za ocenjevanja vrednosti utegnejo biti potrebne tudi drugačne *podlage vrednosti*, ki so določene z zakonom, predpisom, zasebno pogodbo ali drugim dokumentom. Čeprav se take podlage morda zdijo podobne *podlagam vrednosti*, opredeljenim v teh standardih, je za njihov način uporabe, če v ustreznem dokumentu ni nedvoumnega sklicevanja na MSOV, morda treba uporabiti drugačen pristop, kot je opisan v MSOV-jih. Take podlage je treba tolmačiti in uporabiti v skladu z določbami izvirnega dokumenta. *Podlage vrednosti*, ki so opredeljene v drugih predpisih, so na primer različne podlage za merjenje ocenjevanja vrednosti, ki jih najdemo v mednarodnih standardih računovodskega poročanja (MSRP) in drugih računovodskih standardih.

Tržna vrednost

29. *Tržna vrednost* je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
30. Opredelitev pojma *tržna vrednost* se uporablja v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:
- (a) »Ocenjeni znesek« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. *Tržna vrednost* je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti* v skladu z opredelitvijo pojma *tržna vrednost*. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne

obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina *posebne vrednosti*.

- (b) »Naj bi zamenjala sredstvo« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma *tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti*.
- (c) »Na *datum ocenjevanja vrednosti*« zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na *datum ocenjevanja vrednosti*, ne pa na kateri koli drug dan.
- (d) »Voljan kupec« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike »trga«.
- (e) »Voljan prodajalec« ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.
- (f) »Posel med nepovezanima in neodvisnima strankama« je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena ne bi bila taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine *posebne vrednosti*. Domneva se, da se posel po *tržni vrednosti* opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.
- (g) »Po ustreznem trženju« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma *tržna vrednost*. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno

število tržnih udeležencev. Obdobje izpostavljenosti se začne pred *datumom ocenjevanja vrednosti*.

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

31. Zasnova *tržne vrednosti* predvideva ceno, doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci svobodno delujejo. Trg za neko sredstvo je lahko mednarodni ali lokalni trg. Trg lahko sestavljajo številni kupci in prodajalci ali pa je zanj značilno omejeno število udeležencev. Trg, na katerem je sredstvo namenjeno prodaji, je trg, na katerem je sredstvo predmet menjave in se običajno tudi zamenja (glej 15. do 19. odstavek tega okvira).
32. *Tržna vrednost* sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.
33. Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od *najgospodarnejše uporabe* sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.
34. Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:
 - (a) da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;

- (b) da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljeno rabo prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;
- (c) da finančna izvedljivost uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

Stroški posla

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

Vrednost za naložbenika

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

Poštena vrednost

- 38. *Poštena vrednost* je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščeni in voljnimi strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.
- 39. Opredelitev pojma poštena vrednost v MSRP-jih je drugačna od tu navedene. SMSOV meni, da so opredelitve pojma poštene vrednosti v MSRP-jih na splošno skladne s *tržno vrednostjo*. Opredelitev pojma in način uporabe poštene vrednosti po MSRP-jih sta obravnavana v MSOV 300 *Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje*.
- 40. Za druge namene, vendar ne za uporabo v računovodskih izkazih, je mogoče *pošteno vrednost* razlikovati od *tržne vrednosti*. *Poštena vrednost* zahteva oceno cene, ki je poštena med prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Izraz se običajno uporablja v sodnih besedilih. Nasprotno pa *tržna vrednost* zahteva, da se ne upoštevajo nobene prednosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem.

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

42. Primeri uporabe *poštene vrednosti* vključujejo:

- (a) določitev cene, ki je poštena za lastništvo delnic v družbi, ki ne kotira na borzi, kjer lastništvo dveh specifičnih strank lahko pomeni, da je cena, ki je med njima poštena, različna od cene, ki bi jo lahko dosegli na trgu;
- (b) določitev cene, ki bi bila poštena med najemodajalcem in najemjemalcem za trajen prenos najetega sredstva ali za razveljavitev najemne obveznosti.

Posebna vrednost

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

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

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

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

Sinergijska vrednost

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

Predpostavke

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

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

- predpostavka, da se podjetje prenaša kot celovit obratovalni subjekt;
- predpostavka, da se sredstva, ki jih podjetje uporablja, prenašajo brez podjetja, in to posamično ali kot skupina;
- predpostavka, da se posamično ovrednoteno sredstvo prenaša skupaj z drugimi komplementarnimi sredstvi (glej 23. in 24. odstavek tega uvoda);
- predpostavka, da se lastništvo delnic prenaša kot paket ali posamično;
- predpostavka, da je nepremičnina, ki jo lastnik zaseda, pri hipotetičnem prenosu prazna.

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

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

Prisilna prodaja

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

53. Če je zahtevana opredelitev cene, ki se lahko doseže pri prisilni prodaji, bo treba s postavitvijo ustreznih predpostavk jasno ugotoviti razloge za pritisk na prodajalca, vključno s posledicami zanj, če mu prodaja v določenem obdobju ne bo uspela. Če takih okoliščin

na datum ocenjevanja vrednosti ni, mora ocenjevalec tako stanje jasno označiti kot posebne predpostavke.

54. Prodaje na nedejavnem ali padajočem trgu še niso samodejno »prisilna prodaja« zato, ker bi prodajalec morda lahko upal na boljšo ceno, če bi se pogoji izboljšali. Če prodajalec ni prisiljen prodati do določenega roka, se obravnava kot voljan prodajalec v okviru opredelitve pojma *tržna vrednost* (glej 17. odstavek in (e). točko 30. odstavka tega okvira).

Načini ocenjevanja vrednosti

55. Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno *podlago vrednosti* (glej 25. do 28. odstavek tega okvira), je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v tem okviru, so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Uporaba več kot enega načina ali metode ocenjevanja vrednosti je zlasti priporočljiva, kadar ni na voljo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve.

Način tržnih primerjav

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

Na donosu zasnovan način

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

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

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

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

Nabavnovrednostni način

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

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

Metode uporabe

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

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti

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

66. Primeri dejanskih vhodnih podatkov so:

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

67. Primeri predpostavljenih vhodnih podatkov so:

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

68. Običajno se bolj zanašamo na dejanske vhodne podatke; kadar pa so ti manj pomembni, npr. kadar so dokazi o dejanskih poslih starejšega datuma, kadar pretekli denarni tokovi niso značilni za prihodnje denarne tokove ali kadar je dejanska informacija o ceni že stara, bodo predpostavljeni vhodni podatki pomembnejši.

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

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

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

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

Splošni standardi

MSOV 101 Obseg dela

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

Splošno načelo

1. Ponudba storitev ocenjevanja vrednosti zajema različne vrste in ravni storitev. MSOV-ji so zasnovani tako, da veljajo za širok spekter nalog ocenjevanja vrednosti, kar vključuje tudi pregled ocenjevanja vrednosti, pri katerem ni nujno, da ocenjevalec poda svoje mnenje o vrednosti. Vsako ocenjevanje vrednosti in delo, opravljeno pri njegovi pripravi, mora ustrezati želenemu namenu. Pomembno je, da predvideni uporabnik ocene vrednosti razume, kaj mu mora ocenjevalec predati in kakšne so morebitne omejitve pri uporabi ocene vrednosti, preden je ocenjevanje vrednosti dokončano in poročilo napisano.

Zahteve

2. Obseg dela, v katerem so obravnavane vse v nadaljevanju naštet sestavine, je treba sestaviti in potrditi v pisni obliki. Za nekatere skupine sredstev ali področja uporabe so pri pripravi obsega dela lahko dogovorjena odstopanja od tega standarda ali dodatne sestavine, ki jih je treba vključiti ali obravnavati. Te so opredeljene v ustreznem standardu sredstev ali načinu uporabe ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju navedene zahteve, ki veljajo za ocenjevalca vrednosti, veljajo tudi za pregledovalca ocenjevanja vrednosti in zahteve povezane z ocenjevanjem vrednosti veljajo tudi za *pregled ocenjevanja vrednosti*.

(a) Identifikacija in status ocenjevalca

Izjava, ki potrjuje:

- (i) identiteto (osebne podatke) ocenjevalca: ocenjevalec je lahko posameznik ali družba;
- (ii) da je ocenjevalec sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti;
- (iii) ali je ocenjevalec kakor koli materialno ali drugače povezan s predmetom ocenjevanja vrednosti ali stranko, ki je naročila ocenjevanje vrednosti;

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

(b) Identifikacija naročnika in vseh drugih nameravanih uporabnikov

Ko se določata oblika in vsebina poročila, je treba potrditi, za katere uporabnike se naloga ocenjevanja vrednosti izvaja, da se zagotovi, da poročilo vsebuje informacije, ki ustrezajo njihovim potrebam.

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

(c) Namen ocenjevanja vrednosti

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

Pomembno je, da se sklep, utemeljen na oceni vrednosti, ne uporabi zunaj konteksta ali za namene, za katere ni namenjen.

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

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

Če se ocenjuje vrednost sredstva, ki se izkorišča v povezavi z drugimi sredstvi, bo treba pojasniti, ali so ta sredstva vključena v nalogo ocenjevanja vrednosti, iz nje izključena ob predpostavki, da so na razpolago, ali iz nje izključena ob predpostavki, da niso na razpolago (glej 23. in 24. odstavek *Okvira MSOV*).

(e) Podlaga vrednosti

Podlaga ocenjevanja vrednosti mora ustrezati namenu ocenjevanja. Vir opredelitve katere koli uporabljene *podlage vrednosti* mora biti točno naveden ali pa mora biti podlaga razložena. Ta zahteva pa ne velja nujno za *pregled ocenjevanja vrednosti*, v katerem ni treba podati mnenja o vrednosti ali niso zahtevane pripombe k uporabljeni podlagi vrednosti.

Podlage vrednosti, ki so priznane po MSOV-jih, so opredeljene in obravnavane v *Okviru MSOV*, vendar se lahko uporabijo tudi druge podlage. Včasih je treba tudi pojasniti, v kateri valuti bo sporočena ocena vrednosti.

(f) Datum ocenjevanja vrednosti

Datum ocenjevanja vrednosti se lahko razlikuje od datuma, na katerega je treba izdati poročilo o ocenjevanju vrednosti, ali od datuma, na katerega je treba opraviti ali dokončati raziskave. Kjer je to primerno, je treba te datume jasno razlikovati.

(g) Obseg raziskav

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

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

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

Narava in vir vseh ustreznih informacij, na katere se je v postopku ocenjevanja vrednosti treba zanesti, in obseg kakršnega koli preverjanja, ki ga je treba opraviti, morata biti dogovorjena in zapisana.

(i) Predpostavke in posebne predpostavke

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

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

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

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

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

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

(j) Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Kadar je potrebno ali zaželeno omejiti uporabo ocene vrednosti ali število tistih, ki se nanjo zanašajo, je treba to zapisati. Kadar se ugotovijo okoliščine, zaradi katerih bo ocena vrednosti verjetno omejena ali pogojena, je treba to tudi zapisati.

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

Čeprav se zahteva potrditev skladnosti z MSOV-ji, se lahko zgodi, da je glede na namen naloge ocenjevanja vrednosti nujno odstopanje od njih. Vsako tako odstopanje je treba opredeliti in utemeljiti. Odstopanje od standardov ni upravičeno, če vodi v zavajajoče ocenjevanje vrednosti.

(l) Opis poročila

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

Spremembe obsega dela

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

Datum začetka veljavnosti

4. Ta standard začne veljati 1. januarja 2014, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

MSOV 102 Izvajanje

Vsebina	Odstavki
Splošno načelo	1
Raziskave	2–5
Načini ocenjevanja vrednosti	6–8
Zapis ocenjevanja vrednosti	9
Datum začetka veljavnosti	10

Splošno načelo

1. Naloge ocenjevanja vrednosti, vključno s *pregledi ocenjevanja vrednosti*, se izvajajo v skladu z načeli, določenimi v *Okviru* MSOV, ki ustrezajo namenu, za katerega je naloga izvajana, in po določenih in pogojih, navedenih v obsegu dela.

Raziskave

2. Raziskave, opravljene med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti, morajo ustrezati namenu, za katerega je ocenjevanje vrednosti zahtevano, in *podlagi vrednosti*, o kateri je treba poročati. Sklicevanje na ocenjevanje vrednosti ali nalogo ocenjevanja vrednosti v tem standardu vključuje tudi *pregled ocenjevanja vrednosti*.
3. S postopki, kot so pregled, poizvedovanje, izračunavanje in analiza, je treba zbrati zadostne dokaze, da je zagotovljena ustrezna podpora za ocenjevanje vrednosti. Pri določanju obsega potrebnih dokazov je potrebna strokovna presoja, da se zagotovi, da informacije, ki jih je treba pridobiti, ustrezajo namenu ocenjevanja vrednosti. Običajno se dogovori o obsegu ocenjevalčevih raziskav. Omejitve morajo biti zapisane v obsegu dela.
4. Kadar naloga ocenjevanja vrednosti vključuje sklicevanje na informacije, ki jih dostavi nekdo drug in ne ocenjevalec vrednosti, je treba proučiti, ali je informacija verodostojna in ali se je nanjo mogoče zanesti, ne da bi to škodljivo vplivalo na verodostojnost naloge ocenjevanja. Kadar ima ocenjevalec vrednosti razlog, da dvomi v verodostojnost ali zanesljivost dobljenih informacij, takih informacij bodisi ne sme uporabiti bodisi mora o svojih pomislekih obvestiti naročnika. Pri proučevanju verodostojnosti in zanesljivosti dostavljenih informacij je treba upoštevati okoliščine, kot so na primer:
 - namen ocenjevanja vrednosti,
 - pomembnost informacij za sklepne ugotovitve ocenjevanja vrednosti,
 - strokovnost in izkušnje vira informacij v zvezi z zadevo,
 - strokovnost in izkušnje ocenjevalca vrednosti v zvezi z zadevo,

- ali je vir informacij neodvisen od subjekta, katerega vrednost se ocenjuje oz. ima v lasti predmet ocenjevanja, ter od uporabnikov ocene vrednosti,
 - v kolikšnem obsegu so informacije splošno znane in
 - omejitve, povezane z dolžnostjo preiskovanja, vključene v obseg dela.
5. V obseg dela je treba zapisati tudi namen ocenjevanja vrednosti, *podlago vrednosti*, obseg in omejitve raziskav ter vse vire informacij, na katere se ocenjevalec lahko zanese (glej MSOV 101 *Obseg dela*). Če postane med izvajanjem naloge jasno, da z raziskavami, vključenimi v obseg dela, ne bo mogoče priti do verodostojne ocene vrednosti ali da informacije, ki jih morajo zagotoviti tretje stranke, niso dosegljive ali pa so neustrezne, je treba ustrezno spremeniti obseg dela.

Načini ocenjevanja vrednosti

6. Pretehtati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so opisani v *Okviru* MSOV, v komentarjih k standardom sredstev pa so obravnavane metode, ki se običajno uporabljajo pri teh načinih za različne vrste sredstev.
7. Pri izbiri najprimernejšega načina ocenjevanja vrednosti ali najustreznejše metode je treba upoštevati:
- sprejeto *podlago vrednosti*, ki je določena z namenom ocenjevanja vrednosti,
 - razpoložljivost vhodnih podatkov in informacij za ocenjevanje vrednosti,
 - načine ali metode, ki jih uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.
8. Za opredelitev vrednosti je mogoče uporabiti več načinov ali metod ocenjevanja vrednosti, zlasti kadar ni na razpolago dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve. Kadar se uporabi več načinov ali metod, je treba dobljene ocene vrednosti analizirati in jih med seboj uskladiti, da pridemo do ustreznega sklepa o oceni vrednosti.

Zapis ocenjevanja vrednosti

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

Datum začetka veljavnosti

10. Ta standard začne veljati 1. januarja 2014, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

MSOV 103 Poročanje

<u>Vsebina</u>	<u>Odstavki</u>
Splošno načelo	1–3
Vsebina poročila	4–5
Datum začetka veljavnosti	6

Splošno načelo

1. Končni korak v postopku ocenjevanja vrednosti je poročanje o izidih naloge naročniku in drugim uporabnikom, ki jim je namenjeno. Bistveno je, da poročilo sporoča informacije, potrebne za pravilno razumevanje ocenjevanja vrednosti ali pregleda ocenjevanja vrednosti. Poročilo ne sme biti dvomno ali zavajajoče in mora bralcu zagotoviti jasno razumevanje.
2. Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti mora poročilo vsebovati jasen in natančen opis obsega naloge, njen namen in nameravano uporabo ter razkritje vsake predpostavke, *posebne predpostavke*, pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti oz. pregled ocenjevanja vrednosti.
3. Ta standard velja za vsa poročila o ocenjevanju vrednosti ali poročila o izidu pregleda ocenjevanja vrednosti, ne glede na to, ali so natisnjena na papirju ali poslana po elektronski poti. Za nekatere skupine sredstev ali področja uporabe lahko obstajajo odstopanja od tega standarda ali dodatne zahteve, o katerih je treba poročati. Te najdete v ustreznem standardu sredstev ali načinu uporabe ocenjevanja vrednosti.

Vsebina poročila

4. Kako podrobno je treba izdelati poročilo o ocenjevanju vrednosti, je odvisno od namena ocenjevanja vrednosti, obsežnosti in zahtevnosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, in zahtev uporabnikov. Oblika poročila in vse izjeme glede vsebinskih zahtev po tem standardu morajo biti vnaprej dogovorjene in zapisane v obsegu dela.
5. Vsa poročila morajo vsebovati navedbe, ki so naštetje v nadaljevanju. Točke od (a) do (k) v tem seznamu se nanašajo na vsebine, ki morajo biti zapisane v obsegu dela (glej MSOV 101 *Obseg dela*). Priporočeno je, da je obseg dela naveden v poročilu. V nadaljevanju navedene zahteve, ki veljajo za ocenjevalca vrednosti, veljajo tudi za pregledovalca ocenjevanja vrednosti in se nanašajo na naloge ocenjevanja vrednosti, vključno s *pregledom ocenjevanja vrednosti*.

(a) Identifikacija in status ocenjevalca

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

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

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

(b) Identifikacija stranke in vseh drugih nameranih uporabnikov

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

(c) Namen ocenjevanja vrednosti

Namen naloge ocenjevanja vrednosti mora biti jasno naveden.

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

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

Če gre za ocenitev vrednosti sredstva, ki se izkorišča v povezavi z drugimi sredstvi, bo treba pojasniti, ali so ta sredstva vključena v nalogo ocenjevanja vrednosti, iz njega izključena ob predpostavki, da so na voljo, ali iz njega izključena ob predpostavki, da niso na voljo (glej 23. in 24. odstavek *Okvira MSOV*).

(e) Podlaga vrednosti

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

Ta zahteva ne velja nujno za *pregled ocenjevanja vrednosti*, pri katerem ni zahtevano tudi mnenje o vrednosti ali komentar k uporabljeni podlagi vrednosti.

(f) Datum ocenjevanja vrednosti

Datum ocenjevanja vrednosti se lahko razlikuje od datuma izdaje poročila o ocenjevanju vrednosti ali datuma, do katerega morajo biti opravljene ali končane raziskave. Kadar je to primerno, je treba te datume v poročilu jasno razlikovati.

Ta zahteva pa ne velja nujno za *pregled ocenjevanja vrednosti*, razen če se od pregledovalca zahtevajo pripombe na *datum ocenjevanja vrednosti*, ki je bil uporabljen pri pregledovanem ocenjevanju vrednosti.

(g) Obseg raziskave

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

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

Razkriti je treba naravo in vir vseh pomembnih informacij, na katere se ocenjevalec zanaša v postopku ocenjevanja vrednosti, in obseg vseh sprejetih aktivnosti za preverjanje teh informacij. Če ocenjevalec vrednosti ni preveril informacij, ki jih je zagotovil naročnik ali kdo drug, je to treba navesti z ustreznim sklicem na izjavo tistega, ki je dal informacije.

(i) Predpostavke in posebne predpostavke

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

(j) Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

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

(k) Potrditev, da je bila naloga ocenjevanja vrednosti izvedena v skladu z MSOV

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

(l) Način ocenjevanja vrednosti in utemeljitev

Da bi razumeli izid ocenjevanja vrednosti v kontekstu, se je treba v poročilu sklicevati na sprejeti način ali načine ocenjevanja, uporabljene ključne vhodne podatke in glavne razloge za sprejeti sklep o ocenjeni vrednosti.

Kadar se poročilo nanaša na *pregled ocenjevanja vrednosti*, morajo biti v njem podane sklepne ugotovitve pregledovalca v delu, ki ga je pregledal, vključno s podpornimi razlogi. Ta zahteva pa ne velja, če je bilo posebej dogovorjeno in zapisano v obsegu dela, da se poročilo odda brez navedbe razlogov ali drugih podpornih informacij.

(m) Znesek ocenjene ali ocenjenih vrednosti

Ta mora biti izražen v primerni valuti. Ta zahteva pa ne velja za *pregled ocenjevanja vrednosti*, če se od pregledovalca ne zahteva, da poda svoje lastno mnenje o vrednosti.

(n) Datum poročila o ocenjevanju vrednosti

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

Datum začetka veljavnosti

6. Ta standard začne veljati 1. januarja 2014, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

Standardi sredstev

MSOV 200 Podjetja in poslovni deleži

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

ZAHTEVE

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

Obseg dela (MSOV 101)

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

3. Značilne predpostavke ali *posebne predpostavke*, ki jih bo v skladu z (i). točko drugega odstavka MSOV 101 verjetno treba navesti pri ocenjevanju vrednosti podjetja ali poslovnega deleža, so med drugim:
 - pri delnem lastništvu predpostavka, ki pojasnjuje, ali lastnik preostalega deleža oziroma lastniki preostalih deležev nameravajo prodati ali zadržati svoje deleže,
 - ali se določena sredstva ali obveznosti, ki jih ima podjetje, pri ocenjevanju vrednosti ne upoštevajo.

Izvajanje (MSOV 102)

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

Poročanje (MSOV 103)

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

Datum začetka veljavnosti

6. Ta standard začne veljati 1. januarja 2014, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

KOMENTAR

Oprelitev pojmov

- C1. V povezavi s tem komentarjem veljajo tu navedene opredelitve pojmov.
- (a) Vrednost podjetja (celotnega kapitala) – celotna vrednost lastniškega kapitala podjetja, povečana za vrednost njegovega dolga ali z dolgom povezanih obveznosti in zmanjšana za ves denar ali denarne ustreznike, ki so na voljo za pokrivanje teh obveznosti.
 - (b) Vrednost lastniškega kapitala – vrednost podjetja za vse njegove delničarje.

Podjetja

- C2. Podjetje je trgovska, industrijska, storitvena ali naložbena dejavnost. Ocenjevanje vrednosti podjetja lahko zajema celotno dejavnost podjetja ali pa le del dejavnosti. Pomembno je razlikovati med vrednostjo podjetja (poslovnega subjekta) in vrednostjo posameznih sredstev ali obveznosti tega podjetja. Če namen ocenjevanja vrednosti zahteva vrednost posameznih sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti, in če so ta sredstva ločljiva od podjetja in je mogoče z njimi samostojno trgovati in jih prenašati, je treba ta sredstva ali obveznosti ovrednotiti sama zase in ne kot del vrednosti celotnega podjetja. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti podjetja je pomembno ugotoviti, ali gre za ocenjevanje vrednosti celotnega podjetja, poslovnih deležev v podjetju ali njegovih delnic, specifične poslovne dejavnosti podjetja ali specifičnih sredstev ali obveznosti.
- C3. Ocenjevanja vrednosti podjetij so potrebna za različne namene, med drugim za prevzeme, spojitve in prodaje podjetij, obdavčenje, pravnne spore, postopke zaradi insolventnosti in računovodsko poročanje.
- C4. Glede na vsebino in namen ocenjevanja vrednosti in vrste podjetja ali poslovnega deleža, katerega vrednost se ocenjuje, je treba pretehtati in upoštevati v nadaljevanju navedene zadeve.

Lastninske pravice

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

- C6. Listine lahko vsebujejo omejitve glede prenosa deleža, vključujejo pa lahko tudi določbe, ki urejajo *podlago ocenjevanja vrednosti*, ki jo je treba sprejeti pri prenosu deleža. V listinah je na primer lahko določeno, da je treba delež ovrednotiti kot sorazmerni del celotnega izdanega delniškega kapitala ne glede na to, ali gre za obvladujoči ali manjšinski delež. V vsakem primeru je treba že na samem začetku proučiti pravice deleža, katerega vrednost se ocenjuje, in pravice, ki pripadajo vsaki drugi vrsti deleža.
- C7. Neobvladujoči delež utegne imeti manjšo vrednost kot obvladujoči delež. Večinski delež ni nujno obvladujoči delež. Glasovalne in druge pravice, ki pripadajo deležu, so opredeljene s pravnim okvirom, v katerem je bilo podjetje ustanovljeno. Pogosto so v podjetju različne vrste lastniškega kapitala, od katerih ima vsaka drugačne pravice. V takem primeru je zato mogoče, da utegne imeti manjšinski delež še vedno možnost obvladovanja ali vsaj učinkovitega veta na nekatere ukrepe.

Poslovne informacije

- C8. Pri ocenjevanju vrednosti podjetja (poslovnega subjekta) ali deleža v njem se je pogosto treba zanesti na informacije, pridobljene od poslovodstva, predstavnikov poslovodstva ali drugih strokovnjakov. V postopku ocenjevanja vrednosti je treba pri določanju obsega dela (glej (g). točko drugega odstavka MSOV 101 *Obseg dela*) zelo skrbno določiti, na katere informacije se je mogoče zanesti in katere je treba še preveriti, ter obseg potrebnega preverjanja.
- C9. Čeprav je vrednost na določen dan odraz pričakovanih koristi prihodnjega lastništva, je koristna tudi zgodovina podjetja, saj lahko daje usmeritve glede pričakovanj za prihodnost.
- C10. Za ocenjevanje vrednosti podjetij je bistveno poznavanje ustreznega gospodarskega razvoja in specifičnih trendov panoge. Zadeve, kot so politična predvidevanja, vladna politika, menjalni tečajji, inflacija, obrestne mere in dejavnost trga, lahko zelo različno vplivajo na podjetja, ki poslujejo v različnih sektorjih gospodarstva.
- C11. Ocenjevanje vrednosti lastniškega deleža v podjetju je pomembno le v povezavi s finančnim položajem podjetja v določenem trenutku. Pomembno je razumeti naravo sredstev in obveznosti podjetja ter ugotoviti, katere postavke so potrebne za uporabo v procesu ustvarjanja donosa in katere so na *datum ocenjevanja vrednosti* v podjetju odvečne.
- C12. Podjetje ima lahko neevidentirana sredstva ali obveznosti, ki niso izkazana v bilanci stanja. Taka sredstva bi bila na primer lahko patenti, blagovne znamke, avtorske pravice, zaščitni znaki, strokovno znanje in izkušnje in lastne baze podatkov. *Dobro ime* je preostala vrednost podjetja, potem ko so bila že upoštevana vsa opredmetena in ugotovljiva neopredmetena sredstva. Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev je obdelano v MSOV 210 *Neopredmetena sredstva*.

Načini ocenjevanja vrednosti

- C13. Za ocenjevanje vrednosti podjetja ali poslovnega deleža je mogoče uporabiti način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način, kot sta opisana v *Okviru* MSOV. Nabavnovrednostnega načina običajno ni mogoče uporabiti, razen v zgodnji fazi delovanja podjetja ali ob zagonu podjetja, ko dobičkov in/ali denarnega toka še ni mogoče zanesljivo določiti, na razpolago pa so ustrezne tržne informacije za sredstva podjetja.
- C14. Vrednost nekaterih vrst podjetij, npr. naložbenega podjetja ali holdinga, je mogoče izpeljati iz seštevanja sredstev in obveznosti. To se včasih imenuje »na sredstvih temelječ način«. To sam po sebi ni način ocenjevanja vrednosti podjetja, ker so vrednosti posameznih sredstev in obveznosti, preden so seštete, izpeljane z uporabo enega ali več glavnih načinov ocenjevanja vrednosti, opisanih v *Okviru* MSOV.

Način tržnih primerjav

- C15. Pri *načinu tržnih primerjav* se podjetje, katerega vrednost se ocenjuje, primerja s podobnimi podjetji, lastniškimi deleži v podjetju in vrednostnimi papirji, ki so bili izmenjani na trgu, in vsemi pomembnimi posli z delnicami v istem podjetju. Vrednost lahko nakazujejo tudi prejšnji posli ali ponudbe za katero koli sestavino podjetja.
- C16. Trije najobičajnejši viri podatkov, uporabljeni pri *načinu tržnih primerjav*, so borzni trgi, na katerih se trguje z lastniškimi deleži podobnih podjetij, prevzemni trg, na katerem se kupujejo in prodajajo cela podjetja, in prejšnji posli z delnicami ali ponudbe za lastništvo podjetja, katerega vrednost se ocenjuje.
- C17. Pri *načinu tržnih primerjav* mora obstajati razumna podlaga za primerjavo s podobnimi podjetji in zanašanje nanje. Ta podobna podjetja naj bi bila iz iste panoge, kot je podjetje, katerega vrednost se ocenjuje, ali vsaj iz panoge, ki se odziva na enake ekonomske spremenljivke. Dejavniki, ki jih je treba upoštevati pri presoji, ali obstaja razumna podlaga za primerjavo, so med drugim:
- podobnost s podjetjem, katerega vrednost se ocenjuje, glede kakovostnih in količinskih značilnosti podjetja;
 - količina in preverljivost podatkov o podobnem podjetju;
 - ali cena podobnega podjetja pomeni posel med nepovezanima in neodvisnima strankama.
- C18. Izdelati je treba primerjalno analizo kakovostnih in količinskih podobnosti in razlik med podobnim podjetjem in podjetjem, katerega vrednost se ocenjuje.

- C19. Z analizo podjetij, s katerimi se trguje na borzi, ali dejansko izvedenih poslov, se izračunajo kazalniki ocenjevanja vrednosti, ki so običajno cena, deljena z nekim merilom donosa ali čistih sredstev. Pri izračunavanju in izbiri teh kazalnikov je treba upoštevati naslednje:
- (a) kazalnik bi moral dajati smiselno informacijo o vrednosti podjetja;
 - (b) morda bodo potrebne prilagoditve, da se zagotovi kazalnik, ki je primeren za podjetje, katerega vrednost se ocenjuje; take so na primer prilagoditve za razlike v tveganju in pričakovanih podobnega podjetja in podjetja, katerega vrednost se ocenjuje;
 - (c) morda bodo potrebne prilagoditve za razlike med lastniškim deležem v zadevnem podjetju in deleži v podobnih podjetjih glede stopnje obvladovanja, tržljivosti ali velikosti lastniškega deleža.
- C20. Tržni komentatorji pogosto uporabljajo nepreverjena merila ocenjevanja vrednosti kot bližnjico do *načina tržnih primerjav*. Toda kazalniki vrednosti, ki izhajajo iz uporabe takih pravil, ne bi smeli imeti pomembne teže oziroma pomena, razen če se lahko dokaže, da se kupci in prodajalci nanje zelo zanesejo. Pa tudi če je tako, bi jih bilo treba navzkrižno preveriti z uporabo vsaj še ene druge metode.
- C21. Tržne cene delnic, s katerimi se trguje na borzi, ali deležev osebnih družb ter prevzemne cene za poslovne deleže ali podjetja, ki se ukvarjajo z enako ali podobno dejavnostjo, se uporabljajo tudi za preverjanje razumne utemeljenosti končnega sklepa o oceni vrednosti podjetja, do katere smo prišli z uporabo drugega načina.

Na donosu zasnovan način

- C22. Za prikaz vrednosti *na donosu zasnovanega načina* se uporabljajo različne metode, med katerimi so metoda kapitaliziranega denarnega toka ali metoda uglavničenja in metoda diskontiranega denarnega toka.
- C23. Donos in denarni tok je mogoče meriti na različne načine. Merjeni donos ali denarni tok je lahko pred obdavčitvijo ali po obdavčitvi, čeprav je ta (po davkih) običajnejši. Mera kapitalizacije ali diskontna mera mora biti skladna z uporabljenimi opredelitvijo pojma donosa ali denarnega toka.
- C24. Pri *na donosu zasnovanem načinu* je treba oceniti mero kapitalizacije, kadar se kapitalizira donos ali denarni tok, in diskontno mero, kadar se diskontira denarni tok. Pri oceni primerne mere se upoštevajo dejavniki, kot so višina obrestne mere, mere donosa, ki ga pričakujejo tržni udeleženci za podobne naložbe, in tveganje, povezano s pričakovanim tokom koristi.

- C25. Pri metodah, ki uporabljajo diskontiranje, se pričakovana rast lahko izrecno upošteva v napovedanem donosu ali denarnem toku. Pri metodah kapitalizacije, ki ne uporabljajo diskontiranja, pa se pričakovana rast običajno kaže v meri kapitalizacije. Če je napovedani denarni tok izražen nominalno, je treba uporabiti diskontno mero, ki upošteva pričakovanje prihodnjih sprememb cen zaradi inflacije ali deflacije. Če je napovedani denarni tok izražen realno, je treba uporabiti diskontno mero, ki ne upošteva pričakovanih sprememb cen zaradi inflacije ali deflacije.²
- C26. Vrednost podjetja (celotnega kapitala) se po pravilu izpelje iz kapitalizacije dobičkov ali denarnih tokov z uporabo mere kapitalizacije ali diskontne mere pred stroški obrestovanega dolga. Uporabljena mera kapitalizacije ali diskontna mera je tehtano povprečje stroškov kapitala z ustrezno sestavo dolga in lastniškega kapitala. *Tržna vrednost* obrestovanega dolga se odšteje od vrednosti podjetja (celotnega kapitala), da se določi vrednost lastniškega kapitala. Vrednost lastniškega kapitala pa se lahko določi tudi z neposrednim merjenjem denarnega toka lastniškega kapitala. Pri izračunavanju vrednosti podjetja (celotnega kapitala) ali lastniškega kapitala je treba upoštevati tudi poslovno nepotrebna sredstva.
- C27. Pri *na donosu zasnovanem načinu* se pogosto uporabijo pretekli računovodski izkazi podjetja kot vodilo za oceno prihodnjega donosa ali denarnega toka podjetja. Ugotavljanje preteklih trendov s pomočjo analize kazalnikov lahko pomaga zagotoviti potrebne informacije za oceno tveganj pri poslovanju podjetja glede na panogo in možnosti za uspešnost podjetja v prihodnosti.
- C28. Verjetno bo primerno narediti prilagoditve zaradi razlik med dejanskimi preteklimi denarnimi tokovi in tistimi, ki bi jih kupec poslovnega deleža imel na *datum ocenjevanja vrednosti*. Tako je na primer treba:
- (a) prilagoditi prihodke in odhodke na ravni, ki so upravičeno značilne za pričakovano nadaljnje poslovanje;
 - (b) predstaviti finančne podatke podjetja, katerega vrednost se ocenjuje, in primerljivih podjetij na dosledno enaki podlagi;
 - (c) prilagoditi posle, ki niso bili sklenjeni po tržnih merilih med nepovezanimi strankami, na tržne cene;
 - (d) prilagoditi strošek dela ali postavk, prejetih od povezanih družb na podlagi najemnih ali drugih pogodb, tako da odražajo tržne cene;

² Nadaljnje informacije o tehnikah diskontiranega denarnega toka lahko najdete v SIG 1 *Diskontirani denarni tok*, ki jo je objavil OMSOV - IBSN 978-0-9569313-4-4.

- (e) prikazati vpliv enkratnih dogodkov iz preteklih postavk prihodkov in odhodkov. Taki neponavljajoči se dogodki so na primer izgube zaradi stavke, zagon novega obrata in vremenski pojavi. Toda napovedani denarni tokovi morajo vsekakor vključevati tudi enkratne prihodke ali odhodke, ki jih je utemeljeno mogoče predvideti in za katere pojavi v preteklosti lahko nakazujejo podobne dogodke tudi v prihodnosti;
- (f) prilagoditi izkazano amortizacijo in davčno osnovo na oceno, ki je primerljiva z amortizacijo, kot jo uporabljajo v podobnih podjetjih;
- (g) prilagoditi obračunavanje zalog tako, da bo primerljivo s podobnimi podjetji, katerih obračuni so lahko zasnovani na drugačni podlagi od tiste v podjetju, katerega vrednost se ocenjuje, ali tako, da bo natančneje odražalo ekonomsko stvarnost.

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

- C29. Tudi pri uporabi *na donosu zasnovanega načina* utegnejo biti pri ocenjevanju vrednosti potrebne prilagoditve za zadeve, ki niso zajete niti v napovedih denarnega toka niti v sprejeti diskontni meri. Taki primeri so lahko med drugim prilagoditve za tržljivost deleža, katerega vrednost se ocenjuje, ali prilagoditve glede na to, ali je delež, katerega vrednost se ocenjuje, obvladujoči ali neobvladujoči delež v podjetju.
- C30. Mala in srednje velika podjetja se pogosto prenašajo kot prodaja sredstva in ne s prenosom lastniškega deleža. V takih primerih je običajno, da se postavke, kot so terjatve do kupcev, obveznosti do dobaviteljev in obratna sredstva, izključijo, vrednost sredstev pa se določi z uporabo primernega množitelja (mnogokratnika) dobičkov pred obrestmi, davki in amortizacijo. Paziti pa je treba, da se zagotovi, da uporabljeni množitelj (mnogokratnik) temelji na analizi drugih podobnih prodaj sredstev.

MSOV 210 Neopredmetena sredstva

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

ZAHTEVE

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

Obseg dela (MSOV 101)

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

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

3. V obsegu dela je treba opredeliti vsa prispevajoča sredstva in potrditi, ali jih je treba vključiti v ocenjevanje vrednosti ali ne. Prispevajoče sredstvo je tisto, ki se v povezavi s sredstvom, katerega vrednost se ocenjuje, uporablja za ustvarjanje denarnih tokov, povezanih s sredstvom, katerega vrednost se ocenjuje. Če je treba prispevajoča sredstva izključiti, bo treba razčistiti, ali je treba zadevno *neopredmeteno sredstvo* ovrednotiti ob predpostavki, da so prispevajoča sredstva kupcu na razpolago, ali ob predpostavki, da mu niso na razpolago, kar pomeni, da se ocenjuje vrednost sredstva samega zase.
4. Med običajnimi primeri predpostavk ali *posebnih predpostavk*, ki se pojavljajo pri ocenjevanju vrednosti *neopredmetenih sredstev* in jih je treba navesti v skladu z (i). točko drugega odstavka MSOV 101, je na primer predpostavka, da je bil podeljen patent, kadar na *datum ocenjevanja vrednosti* ni nobenega takega patenta, ali da je vstopil na trg ali ga zapustil neki konkurenčni izdelek.

Izvajanje (MSOV 102)

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

Poročanje (MSOV 103)

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

Datum začetka veljavnosti

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

KOMENTAR

Glavne vrste neopredmetenih sredstev

- C1. *Neopredmeteno sredstvo* je nedenarno sredstvo, ki ima gospodarske lastnosti. Nima fizične oblike, vendar daje lastniku pravice in gospodarske koristi.
- C2. Ocenjevanja vrednosti *neopredmetenih sredstev* se zahtevajo za številne različne namene, med drugim za prevzeme, spojitve in prodaje podjetij ali delov podjetij, nakupe in prodaje *neopredmetenih sredstev*, poročanje davčnim organom, pravnih spore in postopke zaradi insolventnosti ter računovodsko poročanje.
- C3. *Neopredmeteno sredstvo* je lahko določljivo ali nedoločljivo. *Neopredmeteno sredstvo* je določljivo, če:
- (a) je ločljivo, kar pomeni, da ga je mogoče ločiti ali oddvojiti od podjetja in ga prodati, prenesti, odstopiti z licenčno pogodbo, oddati v najem ali izmenjati, bodisi posamično bodisi skupaj z ustrežno pogodbo, določljivim sredstvom ali obveznostjo, in sicer ne glede na to, ali podjetje to namerava storiti ali ne; ali
 - (b) izhaja iz pogodbenih ali drugih zakonitih pravic, ne glede na to, ali so te pravice prenosljive ali ločljive od podjetja ali od drugih pravic in obveznosti.
- C4. Vsako nedoločljivo *neopredmeteno sredstvo*, povezano s podjetjem ali skupino sredstev, se na splošno imenuje *dobro ime*.
- C5. Glavne skupine določljivih *neopredmetenih sredstev* so povezane:
- s trženjem,
 - s kupci/strankami ali z dobavitelji,
 - s tehnologijo,
 - z umetnostjo.
- C6. V vsaki od teh skupin so sredstva lahko pogodbeno ali nepogodbeno.
- C7. S trženjem povezana *neopredmetena sredstva* se uporabljajo predvsem pri trženju ali pospeševanju prodaje izdelkov ali storitev. Taki primeri so med drugim blagovne znamke, trgovska imena, enkratne trgovske oblike, imena internetnih domen in dogovori o nekonkuriranju.
- C8. S kupcem/stranko ali dobaviteljem povezana *neopredmetena sredstva* izhajajo iz odnosov s kupci/strankami ali z dobavitelji ali pa iz poznavanja kupcev/strank ali dobaviteljev. Taki primeri so med drugim storitvene ali dobavne pogodbe, oddajanje licenc ali licenčne pogodbe, knjige naročil, pogodbe o zaposlitvi in odnosi s kupci/strankami.

- C9. S tehnologijo povezana *neopredmetena sredstva* izhajajo iz pogodbenih ali nepogodbenih pravic uporabe patentirane tehnologije, nepatentirane tehnologije, podatkovnih baz, formul, modelov, programske opreme, procesov ali receptov.
- C10. Z umetnostjo povezana *neopredmetena sredstva* izhajajo iz pravice do koristi, kot so tantieme iz umetniških stvaritev, kot so igre, knjige, filmi in glasba, in iz nepogodbene zaščite avtorskih pravic.

Dobro ime

- C11. *Dobro ime* je vsaka prihodnja gospodarska korist, ki izhaja iz podjetja, deleža v podjetju ali iz uporabe skupine sredstev, ki ni deljiva. Opozoriti je treba, da se pri specifičnih zahtevah računovodskega poročanja ali davčnih režimih uporabljajo različne opredelitve pojma *dobro ime*; to bo morda treba navesti, kadar se ocenjevanja vrednosti izvajajo za te namene.
- C12. Primeri koristi, ki se kažejo v *dobrem imenu*, so med drugim:
- za družbo specifične sinergije po poslovni združitvi, npr. zmanjšanje stroškov poslovanja ali ekonomija obsega, ki se ne kaže v vrednosti drugih sredstev,
 - možnosti za rast, npr. širitve na različne trge,
 - organizacijski kapital, npr. koristi, ki izhajajo iz sestavljenih omrežij.
- C13. Na splošno velja, da je vrednost *dobrega imena* preostali znesek, potem ko so bile od vrednosti podjetja odštete vrednosti vseh določljivih opredmetenih, neopredmetenih in denarnih sredstev, popravljenih/zmanjšanih za dejanske ali morebitne obveznosti.

Značilnosti neopredmetenih sredstev

- C14. Specifična *neopredmetena sredstva* so opredeljena in opisana z značilnostmi, kot so lastništvo, funkcija, tržni položaj in podoba. Po teh značilnostih se *neopredmetena sredstva* razlikujejo med seboj. Razlikovalne značilnosti so ponazorjene v naslednjih primerih:
- blagovne znamke za različne sladkarije je mogoče razlikovati glede na razlike v okusu, viru sestavin in kakovosti,
 - izdelki računalniške programske opreme se bodo značilno razlikovali po funkcionalnih specifikacijah.
- C15. Čeprav bodo imela *neopredmetena sredstva* iste skupine nekatere skupne značilnosti, pa bodo vendarle imela tudi razlikovalne značilnosti, ki se bodo med seboj razlikovale glede na vrsto neopredmetenih sredstev.

Načini ocenjevanja vrednosti

- C16. Za ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev je mogoče uporabiti vse tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v *Okviru* MSOV.
- C17. Pri vseh metodah ocenjevanja vrednosti *neopredmetenih sredstev* je potrebna ocena preostale dobe koristnosti. Za nekatera sredstva je to mogoče končna doba, omejena s pogodbo ali značilnimi življenjskimi cikli v sektorju. Druga sredstva pa imajo dejansko lahko neskončno življenjsko dobo. Pri ocenjevanju preostale dobe koristnosti je treba upoštevati pravne, tehnološke, funkcionalne in ekonomske dejavnike. Tako ima na primer lahko sredstvo, ki vsebuje patent za neko zdravilo, še pet let preostale pravne življenjske dobe do poteka veljavnosti patentne zaščite, toda konkurenčno zdravilo s pričakovano boljšo učinkovitostjo utegne po pričakovanjih priti na trg v treh letih. Zaradi tega se lahko zgodi, da bo preostala doba koristnosti prvega izdelka ocenjena samo na tri leta.

Način tržnih primerjav

- C18. Po *načinu tržnih primerjav* je vrednost *neopredmetenega sredstva* določena glede na tržno dejavnost, kot so na primer ponudbe za prevzemne posle ali ponudbe, ki vključujejo enaka ali podobna sredstva.
- C19. Raznovrstnost neopredmetenih sredstev pomeni, da je le redko mogoče najti na trgu dokaze za posle z enakimi sredstvi. Tudi če taki tržni dokazi obstajajo, gre običajno za sredstva, ki so podobna, ne pa enaka. Druga ali dodatna možnost poleg primerjave s cenami v primernih poslih z enakimi ali podobnimi sredstvi pa je analiza prodajnih poslov, ki lahko da dokaze o kazalnikih ocenjevanja vrednosti; tako je na primer mogoče določiti značilni množitelj čistega dobička ali donosnost za skupino podobnih *neopredmetenih sredstev*.
- C20. Kadar so na razpolago dokazi o cenah ali množiteljih ocenjevanja vrednosti, bo pogosto treba narediti prilagoditve za razlike med sredstvom, katerega vrednost se ocenjuje, in sredstvi, ki so bili vključeni v primerljive posle.
- C21. Te prilagoditve so potrebne, da se prikažejo razlikovalne značilnosti *neopredmetenega sredstva*, katerega vrednost se ocenjuje, in sredstev, vključenih v primerljive posle. Take prilagoditve utegnejo biti mogoče določene prej na kakovostni kot na količinski ravni. Situacije, ki omogočajo kakovostne prilagoditve, so med drugim:
- za blagovno znamko, katere vrednost se ocenjuje, je mogoče upoštevati, da ima na tržišču prevladujoč položaj kot blagovne znamke v drugih poslih,
 - patent za zdravilo, katerega vrednost se ocenjuje, je verjetno učinkovitejše in ima manj stranskih učinkov od tistih iz primerljivih poslov.

Na donosu zasnovan način

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

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

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

Metoda oprostitve licenčnine

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

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

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

- napovedi za finančne parametre, npr. prihodki, na katere bi se nanašala stopnja licenčnine v dobi koristnosti *neopredmetenega sredstva* skupaj z oceno dobe koristnosti *neopredmetenega sredstva*;
- stopnja davčne olajšave, ki bi jo bilo mogoče doseči na hipotetična plačila licenčnine;
- strošek trženja in vsi drugi stroški, ki bi bremenili prejemnika licence pri uporabi sredstva;

- primerna diskontna mera ali mera kapitalizacije za pretvorbo hipotetičnih plačil licenčnine za sredstvo na sedanjo vrednost.

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

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

Metoda premijskih dobičkov

- C28. Metoda premijskih dobičkov vključuje primerjavo predvidenih dobičkov ali denarnih tokov, ki bi jih imelo podjetje, ki uporablja *neopredmeteno sredstvo*, z dobički ali denarnimi tokovi podjetja, ki tega *neopredmetenega sredstva* ne uporablja. Ta metoda se pogosto uporablja, kadar stopnje licenčnine na tržni podlagi niso na razpolago ali pa so nezanesljive.
- C29. Ko se ugotovi razlika v dobičkih, ki bodo ustvarjeni, se uporabi primerna diskontna mera za pretvorbo napovedanih povečanih obdobjnih dobičkov ali denarnih tokov na sedanjo vrednost ali pa mera kapitalizacije (množitelj) za stalne povečane dobičke ali denarne tokove.
- C30. Metodo premijskih dobičkov je mogoče uporabiti za vrednotenje *neopredmetenih sredstev*, katerih uporaba pomeni prihranek stroškov, in *neopredmetenih sredstev*, katerih uporaba bo ustvarila dodatne dobičke ali denarne tokove.

Metoda presežnega donosa

- C31. Metoda presežnega donosa določa vrednost *neopredmetenega sredstva* kot sedanjo vrednost denarnih tokov, ki jih je mogoče pripisati *neopredmetenemu sredstvu*, katerega vrednost se ocenjuje, po izključitvi sorazmernega dela denarnih tokov, ki jih je treba pripisati prispevajočim sredstvom. Metoda presežnega donosa se značilno uporablja pri ocenjevanju vrednosti pogodb s strankami in odnosov s strankami ter raziskav v teku in razvojnih projektov.
- C32. Metodo presežnega donosa je mogoče uporabiti za posamezno obdobje napovedanih denarnih tokov, kar se imenuje »metoda presežnega donosa posameznega obdobja«, ali pa za več obdobji napovedanih denarnih tokov, kar se imenuje »metoda presežnega donosa za več obdobji«. Pogosteje se uporablja metoda presežnega donosa za več obdobji, ker *neopredmetena sredstva* običajno prinašajo denarne koristi daljše časovno obdobje.
- C33. Pri metodi presežnega donosa se pričakovani denarni tokovi razporedijo na najmanjšo poslovno dejavnost ali skupino sredstev podjetja, ki vključuje ves donos, ki ga je mogoče dobiti iz sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.

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

Ugodnost davčne amortizacije

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

Nabavnovrednostni način

- C36. Nabavnovrednostni način se v glavnem uporablja za *neopredmetena sredstva*, ustvarjena v podjetju, ki nimajo določljivih donosov. Po nabavnovrednostnem načinu se ocenjuje strošek nadomestitve podobnega sredstva ali sredstva, ki zagotavlja možnost podobnih storitev ali koristnosti.
- C37. Primeri *neopredmetenih sredstev*, za katera se lahko uporablja nabavnovrednostni način, so med drugim:
- programska oprema lastnega razvoja, ker je cena programske opreme z enako ali podobno zmogljivostjo storitev včasih mogoče dobiti na trgu;
 - spletne strani, ker je mogoče oceniti strošek postavitve spletne strani;
 - delovna sila z določitvijo stroška za vzpostavitev delovne sile.
- C38. Vhodni podatki, ki se upoštevajo pri uporabi nabavnovrednostnega načina, so med drugim:
- strošek razvijanja ali nakupa enakega sredstva;
 - strošek razvijanja ali nakupa sredstva, ki ponuja enako koristnost ali storitve;
 - vse potrebne prilagoditve za strošek razvijanja ali nakupa, ki so odraz specifičnih značilnosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, kot je gospodarska ali funkcionalna zastarelost;
 - vsak oportunitetni strošek, ki ga ima razvijalec sredstva.

Več načinov

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

Dodatne informacije

- C40. Dodatne informacije in navodilo lahko najdete v Strokovnem informativnem gradivu 3 *Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev*.³

³ Objavil ga je OMSOV - ISBN 978-0-9569313-2-0.

MSOV 220 Naprave in oprema

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

ZAHTEVE

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

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti, je treba upoštevati, do katere stopnje so posamezne naprave ali deli opreme povezani z drugimi sredstvi ali vgrajeni v druga sredstva. Na primer:
 - sredstva so lahko trajno vgrajena na zemljišču in jih ni mogoče odstraniti brez znatnega uničenja samega sredstva ali rušenja objekta, ki ga obdaja;
 - posamezen stroj je lahko del celovite proizvodne linije, v kateri je njegovo delovanje odvisno od drugih sredstev.

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

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

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

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

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

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

Izvajanje (MSOV 102)

5. Za naprave in opremo ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

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

Datum začetka veljavnosti

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

KOMENTAR

Naprave in oprema

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

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

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

– dejavniki, povezani s sredstvom:

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

– dejavniki, povezani z okoljem:

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

– dejavniki, povezani z gospodarsko zmožnostjo:

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

Neopredmetena sredstva

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

Dogovori o financiranju

- C4. Naprava in oprema je lahko predmet dogovora o financiranju. Zato sredstva ni mogoče prodati, ne da bi posojilodajalcu ali najemodajalcu plačali neporavnano razliko po dogovoru o financiranju. To plačilo lahko presega neobremenjeno vrednost sredstva ali pa tudi ne. Odvisno od namena ocenjevanja vrednosti utegne biti primerno prepoznati vsa obremenjena sredstva in njihove vrednosti navesti v poročilu ločeno od neobremenjenih sredstev.
- C5. Naprave in oprema, ki so v poslovnem najemu, so premoženje tretjih strank, zato niso vključene v ocenjevanje vrednosti sredstev najemojemalca. Vendar bi taka sredstva lahko evidentirali, saj njihova navzočnost lahko vpliva na vrednost lastnih sredstev, ki se uporabljajo v povezavi z njimi.

Prisilna prodaja

- C6. Naprave in oprema so lahko še posebej občutljive za pogoje prisilne prodaje (glej 52. do 54. odstavek *Okvira MSOV*). Običajen je primer, ko je treba sredstva odstraniti s posesti v času, ki ne omogoča ustreznega trženja, ker je bila pogodba o najemu te posesti prekinjena.
- C7. Vpliv takih okoliščin na vrednost je treba skrbno proučiti. Da bi lahko svetovali, kakšno vrednost bo verjetno mogoče iztržiti, bo poleg prodaje s trenutnega mesta namestitve treba proučiti tudi vse druge možnosti, kot sta praktična izvedljivost in strošek premika postavke na drugo mesto za odprodajo v razpoložljivem roku.

Načini ocenjevanja vrednosti

- C8. Za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme je mogoče uporabiti vse tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v *Okviru MSOV*.
- C9. Za enovite skupine naprav in opreme, npr. motorna vozila in nekatere vrste pisarniške opreme ali industrijskih strojev, je najpogosteje uporabljen *način tržnih primerjav*, saj je na voljo dovolj podatkov o nedavnih prodajah podobnih sredstev. Ker je veliko vrst naprav in opreme specializiranih in neposrednih dokazov prodaje za take postavke ne bo na voljo, bo treba uporabiti *na donosu zasnovan način* ali *nabavnorednostni način*.
- C10. Za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme je mogoče uporabiti *na donosu zasnovan način*, kadar je za sredstvo ali skupino dopolnilnih sredstev mogoče ugotoviti specifične denarne tokove, npr. kadar skupina sredstev, ki oblikuje obrat proizvodnega procesa, obratuje tako, da proizvaja tržljiv izdelek.⁴ Vendar je nekaj denarnih tokov verjetno treba pripisati *neopredmetenim sredstvom*, ki jih je težko ločiti od denarnega toka, ki ga prispevajo naprave in oprema. Uporaba *na donosu zasnovanega načina* običajno ni praktična za številne posamezne postavke naprav ali opreme.
- C11. *Nabavnorednostni način* je običajno sprejet za naprave in opremo zlasti pri posameznih specializiranih sredstvih. Izvede se z izračunom zmanjšane nadomestitvene vrednosti⁵ sredstva. Oцени se strošek tržnega udeleženca za nadomestitev sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Nadomestitvena vrednost je strošek za pridobitev drugega možnega sredstva enakoredne koristnosti; to je lahko sodoben enakoreden izdelek, ki zagotavlja enako funkcionalnost, ali pa strošek za ponovno izdelavo natančne kopije sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. To drugo je primerno le, če bi bil strošek izdelave kopije manjši od cene sodobnega enakorednega sredstva ali če bi koristnost sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, lahko zagotavljala le njegova kopija, ne pa tudi sodobno enakoredno sredstvo.
- C12. Ko je ugotovljena nadomestitvena vrednost, jo je treba zmanjšati za odbitke zaradi fizične obrabe ter funkcionalne in ekonomske/ekološke zastarelosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, v primerjavi z drugim možnim sredstvom, ki bi ga lahko nabavili za nadomestitveno vrednost.

⁴ Dodatno navodilo je vsebovano v Strokovnem informativnem gradivu SIG 1 *Diskontirani denarni tok*, ki ga je objavil OMSOV – IBSN978-0-9569313-4-4.

⁵ Dodatno navodilo je vsebovano v Strokovnem informativnem gradivu SIG 2 *Nabavnorednostni način za opredmetena sredstva*, ki ga je objavil OMSOV – IBSN978-0-9569313-1-3.

MSOV 230 Pravice na nepremičninah

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

ZAHTEVE

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

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstva, ki ga je treba ovrednotiti, je treba vključiti:
 - opis pravice na nepremičnini, ki jo je treba ovrednotiti,
 - identifikacijo morebitnih nadrejenih ali podrejenih pravic, ki vplivajo na pravico, ki jo je treba ovrednotiti.
3. Za izpolnitev zahtev iz (g). oziroma (h). točke drugega odstavka MSOV 101, da je treba navesti obseg raziskav ter vrsto in vir informacij, na katere se zanašamo, je treba proučiti:

- potrebne dokaze za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic,
 - obseg kakršnega koli pregleda,
 - odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objektov,
 - odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta,
 - obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov,
 - obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev,
 - odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj,
 - zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta.
4. Značilni primeri *posebnih predpostavk*, o katerih se bo morda treba dogovoriti in jih potrditi zaradi skladnosti z (i). točko drugega odstavka MSOV 101, so med drugim:
- prišlo je do določene fizične spremembe, npr. predlagani objekt je ovrednoten, kot da bi bil dokončan na *datum ocenjevanja vrednosti*,
 - prišlo je do spremembe v stanju nepremičnine, npr. prazen objekt je bila dan v najem ali najet objekt se je izpraznil na *datum ocenjevanja vrednosti*.

Izvajanje (MSOV 102)

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

Poročanje (MSOV 103)

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

Datum začetka veljavnosti

7. Ta standard začne veljati 1. januarja 2014, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

KOMENTAR

Vrste pravic na nepremičninah

- C1. *Pravica na nepremičnini* je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:
- (a) nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Lastnik tega deleža ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnih koli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev;
 - (b) podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. po določilih najemne pogodbe;
 - (c) pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.
- C2. *Pravice na nepremičninah* so lahko v skupni lastnini, pri čemer imajo vsi lastniki pravico razpolagati z vsemi pravicami na nepremičninah skupaj ali z vsako posebej, pri čemer ima vsak solastnik pravico razpolaganja z določenim sorazmernim deležem celotne (ali posamične) pravice.
- C3. Čeprav se za opis teh vrst pravic na nepremičninah v različnih državah uporabljajo različni izrazi, so zasnove neomejene popolne pravice lastništva, izključne pravice za omejeno obdobje ali neizključne pravice za določen namen skupne za večino držav oziroma pravnih redov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte.

Hierarhija pravic

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

- C5. Te premoženjske pravice imajo svoje lastne značilnosti, kot je prikazano v naslednjih primerih:
- Čeprav popolna pravica zagotavlja časovno neomejeno popolno lastništvo, je lahko podvržena učinku podrejenih pravic. Take podrejene pravice bi med drugim lahko bile najemi, omejitve s strani predhodnega lastnika ali zakonska omejitve.
 - Najemna pravica je ustanovljena za določeno obdobje, potem pa se premoženje vrne nazaj imetniku nadrejene pravice, iz katere je bila ustanovljena. Najemna pogodba običajno nalaga obveznosti najemnejalca, npr. plačilo najemnine in drugih stroškov. Določa pa lahko tudi pogoje ali omejitve, na primer glede uporabe premoženja ali kakršnega koli prenosa pravice nekemu drugemu.
 - Pravica do uporabe je lahko časovno neomejena ali dana za določeno obdobje. Pravica je lahko pogojena s tem, da njen imetnik zanjo plačuje ali izpolnjuje nekatere druge pogoje.
- C6. Pri ocenjevanju vrednosti *pravice na nepremičnini* je zato treba ugotoviti naravo upravičenj, ki pripadajo imetniku te pravice in so hkrati odraz vseh omejitev ali obremenitev, ki mu jih nalaga obstoj drugih pravic na istem premoženju. Vsota posameznih vrednosti različnih pravic na istem premoženju se bo pogosto razlikovala od vrednosti neobremenjene nadrejene pravice.
- C7. Premoženjske pravice so po navadi opredeljene v pravnem redu države in pogosto urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. Pred začetkom ocenjevanja vrednosti *pravice na nepremičnini* je bistveno dobro poznati ustrezni pravni okvir, ki vpliva na pravico, katere vrednost se ocenjuje.

Najemnina

- C8. Pri ocenjevanju vrednosti nadrejene pravice, ki se daje v najem, ali pravice, ki je ustvarjena z najemom, je treba upoštevati pogodbeno najemnino; če sta različni, se upošteva *tržna najemnina*.
- C9. *Tržna najemnina* je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemnejalca pravico na nepremičnini na *datum ocenjevanja vrednosti* po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.
- C10. Komentar, dan k podobni opredelitvi pojma *tržna vrednost* v *Okviru* MSOV, je mogoče uporabiti kot pomoč pri razlagi *tržne najemnine*. Ocenjeni znesek zlasti izključuje zvišano ali znižano najemnino na podlagi posebnih pogojev, obravnave ali koncesij. »Primerni pogoji najema« so taki, kot bi bili za to vrsto premoženja značilno dogovorjeni med tržnimi

udeleženci na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Ocenitev vrednosti *tržne najemnine* bi smeli dati le v povezavi z upoštevanjem glavnih pogojev najema, kot so bili predpostavljeni.

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

Načini ocenjevanja vrednosti

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

Način tržnih primerjav

- C13. Premoženske pravice niso homogene. Celo če imajo zemljišče in objekti, na katere se nanašajo pravice, ki se vrednotijo, enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti *pravic na nepremičninah* običajno uporablja *način tržnih primerjav*.
- C14. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih *pravic na nepremičninah*, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem cene na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča. Druge enote, ki se uporabljajo za primerjavo cen, kadar so fizične lastnosti dovolj enovite, so med drugimi cena na sobo ali cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje. Če je le mogoče, naj bo uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.
- C15. Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje. Upoštevati pa je treba razlike med:
- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
 - različnimi lokacijami,
 - kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
 - dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
 - okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano *podlago vrednosti*,

- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim *datumom ocenjevanja vrednosti*.

Na donosu zasnovan način

- C16. Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom *na donosu zasnovan način* se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri *naložbenih nepremičninah* bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora. Če je objekt primeren samo za neko določeno vrsto dejavnosti, je donos pogosto povezan z dejanskimi ali možnimi denarnimi tokovi, ki bi se stekali lastniku tega objekta iz trgovske dejavnosti. Kadar se za ocenitev vrednosti uporabi potencial premoženja, se to pogosto imenuje »metoda dobička«.
- C17. S postopkom kapitalizacije uporabimo donos za oceno vrednosti. Donos, ki bo verjetno ostal stanovit, se lahko kapitalizira z uporabo enotnega množitelja (multiplikatorja), ki je pogosto znan kot mera kapitalizacije. To je donos oziroma donosnost, ki jo naložbenik pričakuje in ki odraža časovno razsežnost denarja ter tveganja in nadomestilo za lastništvo (oziroma fiktivni donos, če lastnik sam zaseda nepremičnino). Ta metoda, pogosto znana kot metoda neposredne kapitalizacije, je hitra in enostavna, ni pa je mogoče zanesljivo uporabiti, kadar se pričakuje, da se bo donos v prihodnjih obdobjih spreminjal bolj, kot se na splošno pričakuje na trgu, ali kadar je potrebna zahtevnejša in zapletenejša analiza tveganja.
- C18. V takih primerih se lahko uporabijo različne oblike modelov diskontiranega denarnega toka. Te se med seboj zelo razlikujejo v podrobnostih, vsem pa je skupna osnovna značilnost, da je donos za določeno prihodnje obdobje preračunan na sedanjo vrednost z uporabo diskontne mere. Vsota sedanjih vrednosti za posamezna obdobja predstavlja vrednost kapitala. Podobno kot pri metodi neposredne kapitalizacije tudi diskontna mera v modelu diskontiranega denarnega toka temelji na časovni razsežnosti denarja ter tveganjih in nadomestilih, ki pripadajo zadevnemu donosu.
- C19. Donos ali prej omenjena diskontna mera bosta opredeljena zaradi ocenjevanja vrednosti. Če je cilj ugotoviti vrednost za določenega lastnika ali morebitnega lastnika na podlagi njihovih lastnih naložbenih sodil, je uporabljena mera lahko odraz njihove zahtevane donosnosti ali njihovega tehtanega povprečja stroškov kapitala (WACC). Če pa je cilj ugotoviti *tržno vrednost*, bo ta stopnja izpeljana iz opazovanja donosov, nakazanih v ceni, plačani za *pravice na nepremičninah*, s katerimi se trguje na trgu med tržnimi udeleženci.
- C20. Primerna diskontna mera bi morala biti določena z analizo mer, nakazanih v poslih na trgu. Kadar to ni izvedljivo, je primerno diskontno mero mogoče sestaviti iz značilnega

»netveganega« donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in priložnosti, značilne za določeno *pravico na nepremičnini*.

- C21. Primeren donos ali diskontna mera sta odvisna tudi od tega, ali je podlaga za uporabljene vhodne podatke o donosu ali denarnih tokovih njihova sedanja raven ali pa so bile narejene projekcije, ki nakazujejo predvideno prihodnjo inflacijo ali deflacijo.⁶

Nabavnovrednostni način

- C22. Ta način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti *pravice na nepremičninah* s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti.⁷ Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku zadevne pravice. V glavnem se uporablja za ocenjevanje vrednosti posebne nepremičnine, to je nepremičnine, ki se redko, če sploh kdaj, prodaja na trgu, razen skupaj s prodajo podjetja ali subjekta, katerega del je.
- C23. V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na *datum ocenjevanja vrednosti*. Izjema je le, kadar mora biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi namesto nadomestitvenega stroška ponovne izgradnje morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva.
- C24. Strošek sodobne nadomestne nepremičnine je treba nato znižati za zastarelost. Cilj te prilagoditve zaradi zastarelosti je ocenitev, koliko manj bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od sodobne enake nepremičnine. Pri zastarelosti se upoštevajo fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, v primerjavi s sodobno enako nepremičnino.

⁶ Dodatno navodilo je vključeno v SIG 1 *Diskontiran denarni tok, ki ga je objavil OMSOV* – IBSN 978-0-9569313-4-4.

⁷ Dodatno navodilo je vključeno v SIG 2 *Nabavnovrednostni način za opredmetena sredstva, ki ga je objavil OMSOV* – IBSN 978-0-9569313-1-3.

MSOV 233 Naložbene nepremičnine v gradnji

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

KOMENTAR

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

ZAHTEVE

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

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevami (g). oziroma (h). točke drugega odstavka MSOV 101, da je treba navesti obseg raziskav ter naravo in vir informacij, na katere se zanašamo, je treba komentirati:
 - vir informacij o predlaganem objektu, npr. opredelitev načrtov in točke drugega odstavka MSOV 101, ki bodo uporabljeni pri ocenitvi vrednosti dokončanega projekta,
 - vir informacij o gradnji in drugih stroških, potrebnih za dokončanje projekta.
3. Značilni primeri predpostavk ali *posebnih predpostavk*, o katerih se bo verjetno treba dogovoriti in jih potrditi zaradi skladnosti z (i). točko drugega odstavka MSOV 101, so med drugim:

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

Izvajanje (MSOV 102)

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

Poročanje (MSOV 103)

5. Poleg zahteve iz MSOV 103 *Poročanje* in MSOV 230 *Pravice na nepremičninah* naj poročilo o ocenjevanju vrednosti *naložbene nepremičnine* v gradnji med drugim vključuje tudi ustrezno navajanje zadev, navedenih v obsegu dela v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega standarda. Poročilo naj med drugim vsebuje tudi komentar o zadevah, ki so pomembne za namen ocenjevanja vrednosti, in sicer:
 - izjavo, da je projekt v gradnji ali izdelavi;
 - opis projekta;
 - opis faze izvedbe, ocenjeni strošek do dokončanja in vir te ocene;
 - določitev, in če je mogoče opredelitev količine preostalih tveganj, povezanih s projektom, pri čemer je treba razlikovati med tveganjem glede ustvarjanja donosa iz najemnin in tveganji v zvezi z gradnjo;
 - opis, kako se tveganja odražajo v ocenitvi vrednosti;
 - ključne vhodne podatke za ocenjevanje vrednosti in predpostavke, postavljene pri določanju teh vhodnih podatkov;
 - povzetek stanja vseh odprtih večjih pogodb, če je to pomembno.

Datum začetka veljavnosti

6. Ta standard začne veljati 1. januarja 2014, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

KOMENTAR

Naložbene nepremičnine

- C1. *Naložbena nepremičnina* je nepremičnina, kot je zemljišče ali objekt ali del objekta ali oboje, ki jo poseduje lastnik, da mu prinaša najemnine ali zvišuje vrednost kapitala ali oboje, ne pa za:
- (a) lastno uporabo pri proizvodjanju ali dobavljanju blaga ali storitev ali za pisarniške namene ali
 - (b) prodajo v rednem poslovanju.
- C2. Lastnik ima lahko nadrejeni ali podrejeni delež v *naložbeni nepremičnini*. Opis različnih vrst premoženjskih pravic in načel, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju njihove vrednosti, najdete v MSOV 230 *Pravice na nepremičninah*. Ta standard pa obravnava le stanje, v katerem so *naložbene nepremičnine* na *datum ocenjevanja vrednosti* še v gradnji.
- C3. Ocenjevanja vrednosti delno dokončanih *naložbenih nepremičnin* utegnejo biti potrebna za različne namene, med drugim za:
- prevzeme, spojitve in prodaje podjetij ali delov podjetij,
 - zavarovanje posojil,
 - pravnih postopke,
 - računovodsko poročanje.

Načini ocenjevanja vrednosti

- C4. Ta standard določa načela, ki jih je treba upoštevati pri ocenjevanju *tržne vrednosti naložbenih nepremičnin* v gradnji. *Tržna vrednost* je podrobno obravnavana v *Okviru MSOV*, povedano na kratko pa je njen cilj ugotovitev cene, ki bi bila plačana in prejeta pri hipotetični menjavi delno dokončane nepremičnine na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*.
- C5. V praksi se le malo *naložbenih nepremičnin* prenaša med tržnimi udeleženci v delno dokončanem stanju, razen kot del prenosa subjekta/podjetja, ki je lastnik take nepremičnine, ali kadar je prodajalec insolventen ali pa mu grozi insolventnost in zato ne more dokončati projekta. Celo v malo verjetnem primeru, da obstaja dokaz o prenosu neke druge delno dokončane *naložbene nepremičnine* blizu *datuma ocenjevanja vrednosti*, bo stopnja dokončanosti del na takem objektu skoraj gotovo drugačna, čeprav bi si bili nepremičnini sicer podobni.
- C6. Kadar ni dokazov o neposredno primerljivih prodajah, je treba vrednost oceniti z uporabo enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti na tržni podlagi. Pri teh načinih je mogoče uporabiti informacije iz različnih virov, med katerimi so:

- dokaz o prodaji primerljivih nepremičnin na različnih lokacijah ali v različnem stanju, pri čemer je treba upoštevati prilagoditve za te razlike;
 - dokaz o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so se prenašale po različnih ekonomskih pogojih, pri čemer je treba upoštevati prilagoditve za te razlike;
 - projekcije diskontiranega denarnega toka ali kapitalizacije donosa, podprte s primerljivimi tržnimi podatki o stroških gradnje, pogojih najema, obratovalnih stroških, predpostavkah rasti, diskontnih merah in merah kapitalizacije ter z drugimi ključnimi vhodnimi podatki.
- C7. *Tržna vrednost* delno dokončane *naložbene nepremičnine* bo odraz pričakovanj tržnih udeležencev o vrednosti nepremičnine, potem ko bo dokončana, zmanjšani za stroške, ki bodo potrebni za dokončanje projekta, in primerne prilagoditve za dobiček in tveganje. Ocenjevanje vrednosti in vse ključne predpostavke, uporabljene pri ocenjevanju vrednosti, bi morale bi odraz tržnih razmer na *datum ocenjevanja vrednosti*.
- C8. Neprimerno je ocenjevati *tržno vrednost* delno dokončane *naložbene nepremičnine* samo po načrtu projekta ali študiji njegove ekonomske upravičenosti, izdelani na začetku projekta. Ko se projekt začne izvajati, to ni več zanesljivo orodje za merjenje vrednosti, ker so vhodni podatki že stari. Zato način ocenjevanja vrednosti, ki temelji na oceni odstotka dokončanja projekta do *datuma ocenjevanja vrednosti*, najverjetneje ne bo ustrezen za določanje njegove sedanje *tržne vrednosti*.
- C9. Če je čas od *datuma ocenjevanja vrednosti* do dokončanja gradnje nove *naložbene nepremičnine* tak, da bodo predvideni denarni tokovi potekali daljše obdobje, in če bo cena denarja v času verjetno pomemben dejavnik, bi bilo primerno uporabiti metodo diskontiranega denarnega toka, ki odraža verjetni časovni potek teh denarnih tokov.
- C10. Ocenjevanje vrednosti *naložbenih nepremičnin* v gradnji se lahko izvede z uporabo modela nominalnega ali realnega denarnega toka.⁸ Cilj obeh modelov je oceniti vrednost na *posebni predpostavki*, da je nepremičnina dokončana, od tega pa se s primernimi odbitki oceni vrednost nepremičnine v njenem sedanjem stanju. Primernejša izmed teh dveh možnosti je tista, ki za te vrste nepremičnin prevladuje na trgu na *datum ocenjevanja vrednosti*. Vhodnih podatkov enega modela ne bi smeli uporabiti pri drugem modelu, v poročilu pa je treba jasno navesti, po katerem načinu je bila vrednost nepremičnine ocenjena.

⁸ Za dodatne informacije in navodilo glejte SIG 1 *Diskontiran denarni tok*, ki ga je objavil OMSOV – IBSN978-0-9569313-4-4.

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti

- C11. Natančni vhodni podatki, uporabljeni za ocenjevanje vrednosti, se bodo razlikovali glede na uporabljeni model ocenjevanja vrednosti, toda običajno bodo vključevali podatke, ki so naštetih v tem odstavku. Vhodni podatki se bodo razlikovali tudi glede na to, ali se uporabljajo vhodni podatki nominalnega ali realnega denarnega toka, kot je prikazano v prejšnjem odstavku C10. Značilni vhodni podatki so med drugim navedeni v nadaljevanju.
- (a) **Dokončana nepremičnina**
Vrednost dokončane nepremičnine lahko temelji na sedanjih vrednostih ob *posebni predpostavki*, da je bila na *datum ocenjevanja vrednosti* že dokončana v skladu s sedanjim popisom del, ali na predvideni vrednosti nepremičnine po dokončanju, tj. njeni pričakovani vrednosti na dan, ko bo po pričakovanih dokončana. Paziti je treba, da se zagotovi, da je uporabljena diskontna mera usklajena z načinom ocenjevanja vrednosti in uporabljenimi predpostavkami.
- (b) **Najem**
Če je treba najemnike za nepremičnino po njenem dokončanju še poiskati, bo treba upoštevati popravek vrednosti za realno potreben čas in stroške do njene stalne zasedenosti; to je obdobje, ki je potrebno, da bo dosežena realna dolgoročna zasedenost. Stroški v tem obdobju bi med drugim lahko vključevali takse, stroške trženja, spodbude, vzdrževanja in nevračljive stroške storitev. Če so sklenjene najemne pogodbe, ki so pogojno vezane na dokončanje projekta ali ustreznega dela projekta, se mora to odraziti v oceni vrednosti.
- (c) **Stroški gradnje**
Prispevek del, ki so bila opravljena pred *datumom ocenjevanja vrednosti*, se bo kazal v vrednosti nepremičnine, vendar s tem vrednost ne bo določena. Podobno tudi vsa prejšnja plačila po obstoječi gradbeni pogodbi, izvršena pred *datumom ocenjevanja vrednosti*, niso pomembna za sedanjo vrednost. Nasprotno pa so vsote, ki jih bo še treba plačati po kateri koli gradbeni pogodbi, veljavni na *datum ocenjevanja vrednosti*, pogosto najboljši dokaz gradbenih stroškov, potrebnih za dokončanje. Če pa obstaja pomembno tveganje, da pogodba morda sploh ne bo izpolnjena, npr. zaradi spora ali insolventnosti ene od pogodbenic, bi utegnilo biti primerneje prikazati strošek vključitve novega izvajalca za dokončanje neizvedenih del. Če pogodba ni sklenjena s fiksno ceno, utegne biti primerneje uporabiti verjetno ceno, to je ceno, ki bo na *datum ocenjevanja vrednosti* odraz utemeljenega pričakovanja tržnih udeležencev o tem, kakšni bodo stroški takrat, ko bodo verjetno nastali.
- (d) **Stroški financiranja**
Ti predstavljajo strošek financiranja za projekt od prevzema pa vse do predvidenega odplačila posojila. Ker se posojilodajalec lahko zaveda, da bodo tveganja med gradnjo bistveno drugačna od tveganj po dokončanju gradnje, je treba ločeno obravnavati stroške financiranja v vsakem od teh obdobj. Celotno podjetje samo

financira projekt, naj bi bile ustrezne tržne obrestne mere take, kot bi jih lahko dosegel tipični kupec nepremičnine na trgu na datum ocenjevanja vrednosti.

(e) Drugi stroški

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

(f) Dobiček in tveganje kupcev

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

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

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

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

(g) Drugi premisleki

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

priredil za neki drug projekt. Vrednost *naložbene nepremičnine* v gradnji bi v tem primeru morala biti odraz sedanje vrednosti tega drugega projekta ter stroškov in tveganj, povezanih z dokončanjem tega projekta.

Posebne obravnave za računovodsko poročanje

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

Posebne obravnave ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje

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

MSOV 250 Finančni inštrumenti

<u>Vsebina</u>	<u>Odstavki</u>
ZAHTEVE	1
Obseg dela	2–3
Izvajanje	4
Poročanje	5–6
Datum začetka veljavnosti	7
KOMENTAR	
Uvod	C1–C4
Trgi za finančne inštrumente	C5–C8
Kreditno tveganje	C9–C10
Lastno kreditno tveganje	C11–C12
Likvidnost in tržna dejavnost	C13–C15
Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti	C16–C19
Načini ocenjevanja vrednosti	C20–C22
Način tržnih primerjav	C23–C25
Na donosu zasnovan način	C26–C29
Nabavnovrednostni način	C30
Dodatno navodilo	C31
Kontrolno okolje	C32–C36

ZAHTEVE

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

Obseg dela (MSOV 101)

2. Kadar izvajajo ocenjevanja vrednosti holdingi in so ta ocenjevanja namenjena zunanjim naložbenikom, regulativnim organom ali drugim subjektom/podjetjem, se je treba v skladu z zahtevo iz (a). točke drugega odstavka MSOV 101 glede potrditve identitete in statusa ocenjevalca sklicevati na vzpostavljeno kontrolno okolje (glej C32. do C36. odstavek v komentarju k temu standardu).

3. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstev ali obveznosti, ki jih je treba ovrednotiti, je treba obravnavati naslednje zadeve:
- razred ali razrede inštrumentov, ki jih je treba ovrednotiti,
 - ali je treba oceniti vrednost posameznih inštrumentov, portfelja enakih inštrumentov ali celotnega portfelja sredstev.

Izvajanje (MSOV 102)

4. Za finančne inštrumente ni nobenih dodatnih zahtev.

Poročanje (MSOV 103)

5. V skladu z zahtevo iz (l). točke petega odstavka MSOV 103 glede razkritja načina ocenjevanja vrednosti in razlogov za dano ocenitev je treba upoštevati primerno stopnjo podrobnosti poročanja. Ta bo različna za različne vrste finančnih inštrumentov. Zagotoviti je treba dovolj informacij, da bodo uporabniki lahko razumeli naravo vsakega razreda inštrumenta, katerega vrednost se ocenjuje, in glavne dejavnike, ki vplivajo na njegove vrednosti. Izogibati se je treba informacijam, ki ne pripomorejo veliko k uporabnikovemu razumevanju narave finančnega sredstva ali celo zamegljujejo osnovne dejavnike, ki vplivajo na vrednost. Pri določanju primerne stopnje razkritja je treba upoštevati:
- Pomembnost
Vrednost inštrumenta ali vrste inštrumentov v odnosu do celotne vrednosti vseh sredstev in obveznosti holdinga ali portfelja, katerega vrednost se ocenjuje.
 - Negotovost
Vrednost inštrumenta je na *datum ocenjevanja vrednosti* lahko pomembno negotova zaradi same narave inštrumenta, uporabljenega modela ali uporabljenih vhodnih podatkov ali zaradi nenormalnosti trga. Razkriti je treba vzrok in naravo vsake pomembne negotovosti.
 - Zapletenost
Za zapletene inštrumente je navadno primeren podrobnejši opis narave inštrumenta in dejavnikov, ki vplivajo na njihovo vrednost.
 - Primerljivost
Inštrumenti, ki so za uporabnike še posebej zanimivi, se sčasoma lahko spreminjajo. Koristnost poročila o ocenjevanju vrednosti ali kakršnega koli drugega sklicevanja na ocenjevanje vrednosti se še poveča, če odraža zahteve uporabnikov po informacijah, ko se tržne razmere spreminjajo, čeprav naj bi predstavljena informacija, da je smiselna, vedno omogočala primerjavo s preteklimi obdobji.
 - Osnovno premoženje

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

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

Datum začetka veljavnosti

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

KOMENTAR

Uvod

- C1. Finančni inštrument je pogodba, ki med določenimi strankami ustvarja pravice ali obveznosti, da prejmejo ali plačajo gotovino ali drugo finančno nadomestilo ali kapitalski inštrument. Pogodba lahko zahteva prejem ali plačilo na določen dan ali do določenega dne ali pa na podlagi določenega dogodka. Kapitalski inštrument je vsaka pogodba, ki ustvari preostali delež v premoženju podjetja, potem ko se odštejejo vse njegove obveznosti.
- C2. Ocenjevanja vrednosti finančnih inštrumentov so potrebna za različne namene, med katerimi so tudi:
- prevzemi, spojitve in prodaje podjetij ali delov podjetij,
 - računovodsko poročanje,
 - predpisane zahteve, zlasti zahteve bančne solventnosti,
 - notranji postopki za obvladovanje tveganj in skladnost s predpisi,
 - zagotavljanje vrednosti čistega premoženja zavarovalniških skladov,
 - oblikovanje cen in merjenje uspešnosti poslovanja naložbenih skladov.
- C3. Finančni inštrumenti se v grobem lahko delijo na »denarne finančne inštrumente«, ki so med drugim posojila, depoziti, vrednostni papirji in obveznice, ali na »izpeljane finančne inštrumente«, ki prinašajo donos iz dela ali delov osnovnega premoženja.
- C4. Temeljito razumevanje inštrumenta, katerega vrednost se ocenjuje, je nujno potrebno, da se lahko prepoznajo in ovrednotijo ustrezne tržne informacije, ki so na voljo za enake ali podobne inštrumente. Take informacije so med drugim cene nedavnih poslov, sklenjenih za isti ali podoben inštrument, ponudbe borznih posrednikov ali služb za oblikovanje cen, kazalniki ali kakršni koli drugi vhodni podatki za postopek ocenjevanja vrednosti, kot je krivulja primernih obrestnih mer ali nestanovitnost v oblikovanju cen.
- Trgi za finančne inštrumente**
- C5. Z likvidnimi inštrumenti, kot so delnica neke pomembnejše družbe, državna obveznica ali terminska pogodba za priznana borzna blago, se trguje na večjih borzah in vsakokratne dosežene cene so takoj neposredno dostopne tako neposredno dejavnim tržnim udeležencem kot vsem drugim iz obvestil različnih medijev. Na borzah se trguje tudi z nekaterimi likvidnimi izpeljanimi inštrumenti, kot so na primer nakupne delniške opcije ali blagovni terminski posli.

- C6. Z več vrstami inštrumentov, med drugim tudi s številnimi vrstami izpeljanih finančnih inštrumentov ali nelikvidnih denarnih inštrumentov, pa se ne trguje na javnih borzah, za katere so značilne tudi različne stopnje nelikvidnosti. S temi inštrumenti se trguje na podlagi pogajanj na tako imenovanem prostem ali zunajborznem (OTC) trgu.
- C7. Čeprav je celotna velikost trga za inštrumente, s katerimi se trguje na prostem (OTC) trgu, nekajkrat večja od trga za inštrumente, s katerimi se trguje na javnih borzah, pa se obseg teh poslov zelo spreminja. Z nekaterimi običajnimi ali »klasičnimi« zamenjavami se dnevno trguje v velikem obsegu, za nekatere posebej prilagojene zamenjave pa po začetnem sklenjenem poslu pogosto ni nobenega podobnega posla več, in sicer zato, ker je nadaljnji prenos prepovedan po pogojih pogodbe ali pa ker preprosto ni več trga za tovrstni finančni inštrument.
- C8. Tehnike ocenjevanja vrednosti bodo najverjetneje potrebne za inštrumente, s katerimi se trguje na zunajborznih (OTC) trgih, ali za inštrumente, s katerimi se sicer po navadi trguje na borzah, vendar zanje ni več dejavnega trga. Ta standard je osredotočen predvsem na take situacije.

Kreditno tveganje

- C9. Razumevanje kreditnega tveganja je pomemben vidik ocenjevanja vrednosti vsakega dolžniškega finančnega inštrumenta. Nekateri splošni dejavniki, ki jih je treba upoštevati pri ugotavljanju in merjenju kreditnega tveganja, so med drugim:
- Tveganje nasprotne stranke
Finančna moč izdajatelja ali katerih koli kreditnih zavarovateljev ne bo upoštevala le dosedanje zgodovine trgovanja in dobičkonosnosti ustreznega podjetja, pač pa tudi premisleke o uspešnosti in prihodnjih možnostih panoge na splošno.⁹
 - Podrejenost
Ugotavljanje prednostnega vrstnega reda finančnega inštrumenta je bistveno pri ocenjevanju tveganja neizpolnitve. Drugi inštrumenti imajo lahko prednost pred sredstvi ali denarnimi tokovi izdajatelja, ki podpirajo ta inštrument.
 - Finančni vzvod

⁹ Pri OMSOV poteka projekt za pripravo navodila o prilagoditvah pri ocenjevanju vrednosti kreditnih in dolžniških pozicij. Osnutek za javno razpravo naj bi bil objavljen že v letu 2013. Več informacij najdete na www.ivsc.org.

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

- Kakovost premoženja za zavarovanje

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

- Dogovori o poračunavanju

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

- Zaščita pred neizpolnitvijo

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

- C10. Za stranke, za katere so na razpolago le omejene informacije, bi bilo treba pregledati informacije, ki so na voljo za podjetja s podobnimi značilnostmi tveganja. Objavljajo se kreditni indeksi, ki lahko pomagajo v tem procesu. Če se s strukturiranimi dolžniškimi inštrumenti trguje na sekundarnem trgu, utegne biti na voljo dovolj tržnih podatkov, ki dokazujejo primerne prilagoditve za tveganje. Pri presoji, kateri vir kreditnih podatkov zagotavlja najpomembnejše informacije, je treba upoštevati spremembe v občutljivosti

različnih obveznosti za kreditno tveganje. Prilagoditev za tveganje ali uporabljeni kreditni pribitek temelji na znesku, ki bi ga tržni udeleženec zahteval za določen inštrument.

Lastno kreditno tveganje

- C11. Ker je kreditno tveganje, povezano s finančno obveznostjo, pomembno za njeno vrednost, bi iz tega lahko sklepali, da je pri ocenjevanju vrednosti deleža izdajatelja obveznosti kreditno tveganje izdajatelja pomembno za njeno vrednost pri vsakem prenosu te obveznosti. Kadar je treba predpostaviti prenos obveznosti ne glede na kakršne koli dejanske omejitve glede zmožnosti nasprotne stranke, da to stori, na primer zato, da izpolni zahteve računovodskega poročanja, obstajajo različni možni viri za prikaz lastnega kreditnega tveganja pri ocenjevanju vrednosti obveznosti. To so med drugim krivulje donosnosti za lastne obveznice ali druge dolžniške vrednostne papirje podjetja ter pribitki/premije za kreditna poročstva ali sklicevanje na vrednost pripadajočih sredstev. Toda v številnih primerih izdajatelj obveznosti te ne bo mogel prenesti, ampak jo bo lahko samo poravnal z nasprotno stranko.
- C12. Pri prilagoditvah za lastno kreditno tveganje je pomembno upoštevati tudi vrsto razpoložljivih sredstev za zavarovanje obveznosti, katere vrednost se ocenjuje. Sredstva za zavarovanje, ki so pravno ločena od izdajatelja, običajno zmanjšujejo kreditno tveganje. Če se obveznosti dnevno sekundarno zavarujejo, morda niti ni potrebna večja prilagoditev za lastno kreditno tveganje, ker je nasprotna stranka že s tem zaščitena pred izgubo v primeru neizpolnitve. Toda sekundarno zavarovanje, zagotovljeno eni nasprotni stranki, ni na razpolago drugim nasprotnim strankam. Tako se lahko zgodi, da nekatere dodatno zavarovane obveznosti sicer ne pomenijo pomembnega kreditnega tveganja, vendar pa utegne prav obstoj takega dodatnega zavarovanja vplivati na kreditno tveganje drugih obveznosti.¹⁰

Likvidnost in tržna dejavnost

- C13. Finančni inštrumenti imajo širši razpon od tistih, s katerimi se običajno redno v velikih količinah trguje na borzah, do posebej oblikovanih inštrumentov, dogovorjenih med dvema strankama, ki jih ni mogoče prenašati na tretjo stranko. Tak razpon različnih vrst finančnih inštrumentov pomeni, da je pri določanju najprimernejšega načina ocenjevanja vrednosti finančnega inštrumenta pomembno proučiti njegovo likvidnost ali sedanjo raven tržne dejavnosti zanj.
- C14. Razlikovati je mogoče med likvidnostjo in tržno dejavnostjo. Likvidnost sredstva je merilo, kako lahko in kako hitro ga je mogoče prenesti v zameno za denar ali denarni ustreznik.

¹⁰ Nadaljnje navodilo o lastnem kreditnem tveganju je obravnavano v prej omenjenem projektu o prilagoditvah pri ocenjevanju vrednosti kreditnih in dolžniških pozicij.

Tržna dejavnost pa je merilo obsega trgovanja ob določenem času in je bolj relativno kot absolutno merilo (glej *Okvir MSOV*).

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

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti

- C16. Razen za likvidne inštrumente, s katerimi se trguje na javnih borzah, kjer so tekoče cene jasno vidne in dostopne vsem tržnim udeležencem, lahko vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti ali viri podatkov prihajajo iz različnih virov. Običajno uporabljeni viri vhodnih podatkov so ponudbe borznih posrednikov in služb za enotno oblikovanje cen.
- C17. Čeprav niso tako zanesljive, kot so dokazi o sedanjem in ustreznem trgovanju, lahko ponudbe borznih posrednikov, kadar takih informacij ni na voljo, ponudijo naslednji najboljši dokaz, kakšno ceno bi tržni udeleženci postavili za določeno sredstvo. Vendar pa so težave v zvezi s ponodbami borznih posrednikov, ki lahko vplivajo na njihovo zanesljivost, če so uporabljene kot vhodni podatek za ocenjevanje vrednosti, med drugim naslednje:
- Borzni posredniki bodo običajno pripravljene vzdrževati trge in dajati ponudbe le za bolj priljubljene inštrumente in ne bodo pokrivali slabše likvidnih zadev. Ker pa se likvidnost sčasoma pogosto zmanjšuje, utegne biti težje najti ponudbe za starejše inštrumente.
 - Osnovni interes borznih posrednikov pri trgovanju ni podpiranje ocenjevanja vrednosti in gotovo ne vidijo posebnih spodbud, da bi ponudbo, dano za ocenjevanje vrednosti, raziskali tako temeljito, kot bi jo pri dejanskem povpraševanju za nakup ali prodajo. To lahko vpliva na kakovost informacij.
 - Kadar so borzni posredniki nasprotna stranka finančnega inštrumenta, obstaja naravno navzkrižje interesov.
 - Borzni posredniki so motivirani, da pretehtajo nasvete kupcem tako, da se to najugodneje odrazi na njihovem imetju finančnih inštrumentov.
- C18. Službe za enotno oblikovanje cen delujejo tako, da zbirajo informacije o cenah določenega inštrumenta več sodelujočih vlagateljev. Tako prikažejo zbir ponudb iz različnih virov s statističnimi prilagoditvami, ki so odraz standardnih odstopanj ali razporeditve ponudb, ali brez takih prilagoditev.

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

Načini ocenjevanja vrednosti

- C20. Veliko vrst inštrumentov, zlasti tistih, s katerimi se trguje na borzah, se običajno vrednoti z uporabo računalniško podprtih avtomatiziranih modelov ocenjevanja vrednosti, ki uporabljajo algoritme za analizo tržnih poslov in dajo ocene vrednosti zahtevanega sredstva. Ti modeli so pogosto povezani s platformami za trgovanje z nepremičninami. Podrobnejše proučevanje teh modelov presega področje teh standardov, čeprav ti standardi, podobno kot velja za druge polavtomatizirane ali neavtomatizirane modele ali načine ocenjevanja vrednosti, določajo vsebino za njihovo uporabo in poročanje o izidih.
- C21. Različne avtomatizirane ali ročne metode ocenjevanja vrednosti, uporabljene na finančnih trgih, večinoma temeljijo na različicah *načina tržnih primerjav*, *na donosu zasnovanega načina* ali *nabavnovrednostnega načina*, kot so opisani v *Okviru MSOV*. Ta standard opisuje običajno uporabljene metode in zadeve, ki jih je treba upoštevati, ali vhodne podatke, ki so potrebni pri uporabi teh metod.
- C22. Pri uporabi določene metode ali modela ocenjevanja vrednosti je pomembno zagotoviti, da se redno usklajuje z informacijami, ki jih je mogoče opazovati na trgu. To zagotavlja, da model odraža trenutne tržne razmere in prepozna vse morebitne pomanjkljivosti. Ker se tržne razmere spreminjajo, utegnejo postati potrebne spremembe uporabljenega modela ali modelov ali dodatne prilagoditve pri ocenjevanju vrednosti. Take prilagoditve so potrebne, da se zagotovi, da se izid ocenjevanja vrednosti čim bolj približa zahtevanemu cilju ocenjevanja vrednosti.

Način tržnih primerjav

- C23. Cena, dosežena pri trgovanju na priznani borzi ob uri ali datumu ocenjevanja vrednosti ali čim bliže tej uri ali dnevu, je običajno najboljši kazalnik *tržne vrednosti* imetja enakega inštrumenta. Kadar v zadnjem času na trgu ni bilo takih sklenjenih poslov, so lahko pomembni tudi dokazi o ponujenih cenah za nakup ali prodajo.
- C24. Čeprav prilagoditve cenovnih informacij ne bodo potrebne, kadar gre za enak inštrument in so informacije dovolj nove, da so lahko ustrezne, in je tudi imetje takih inštrumentov podobno, pa bodo prilagoditve verjetno potrebne, kadar koli bo drugače. Primeri, v katerih utegne biti prilagoditev ali tehtanje dokazov o doseženih cenah pri trgovanju potrebno, so:

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

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

Na donosu zasnovan način

- C26. Vrednost finančnega inštrumenta je mogoče določiti z uporabo metode diskontiranega denarnega toka. Denarni tokovi so lahko stalni za ves čas trajanja inštrumenta ali pa so spremenljivi. Pogoji inštrumenta določajo nediskontirane denarne tokove ali omogočajo njihovo oceno. Pogoji inštrumenta praviloma določajo:
- čas denarnih tokov, tj. kdaj podjetje pričakuje realizirati denarne tokove, povezane z inštrumentom;
 - izračun denarnih tokov, npr. veljavno obrestno mero, tj. kupon, za dolžniški inštrument, ali kako se izračunavajo denarni tokovi za osnovni inštrument ali kakšen je indeks (ali kakšni so indeksi) za izpeljani inštrument;
 - čas uveljavitve in pogoje za kakršne koli opcije v pogodbi, npr. za prodajne ali nakupne opcije, opcijo predplačila, podaljšanja najema ali zamenjave;
 - zaščito pravic strank do inštrumenta, npr. pogoje, ki se nanašajo na kreditno tveganje pri dolžniških inštrumentih ali na nadrejenost ali podrejenost v odnosu do drugih posedovanih inštrumentov.
- C27. Pri določanju primerne diskontne mere je treba oceniti donos, ki bi ga inštrument moral dosegati kot nadomestilo za ceno denarja v času, in tveganja, povezana z inštrumentom, kot so:
- roki in pogoji inštrumenta, npr. podrejenost,
 - kreditno tveganje, tj. negotovost glede zmožnosti nasprotne stranke, da ob zapadlosti izvrši plačila,
 - likvidnost in tržljivost inštrumenta,
 - tveganje sprememb v predpisih ali pravnem okolju,

- davčni status inštrumenta.

- C28. Kadar prihodnji denarni tokovi ne temeljijo na stalnih pogodbeno dogovorjenih zneskih, bo treba verjetni donos oceniti, da se zagotovijo potrebni vhodni podatki. Tudi za določitev diskontne mere bodo potrebne predpostavke o tveganjih. Diskontna mera mora biti tudi skladna z denarnimi tokovi, npr. če gre za bruto davčne tokove (pred obdavčenjem), je treba tudi diskontno mero izpeljati iz drugih inštrumentov pred odvedenimi davki.
- C29. Glede na namen ocenjevanja vrednosti bodo morali biti vhodni podatki in predpostavke v modelu denarnega toka odraz tistih, ki bi jih uporabili tržni udeleženci, ali pa tistih, ki bi temeljili na sedanjih pričakovanjih ali ciljnih imetnika. Če je na primer namen ocenjevanja vrednosti določiti *tržno vrednost* ali pošteno vrednost, kot je opredeljena v MSRP-jih, bi morale biti predpostavke take, kot jih postavljajo tržni udeleženci. Če pa naj bi z ocenjevanjem izmerili uspešnost finančnega sredstva v primerjavi z merili, ki jih je postavilo poslovodstvo, npr. s ciljno notranjo stopnjo donosa, potem utegnejo biti primerne druge možne predpostavke.

Nabavnovrednostni način

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

Dodatno navodilo

- C31. Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (OMSOV) vodi projekte za pripravo dodatnih navodil za ocenjevanje vrednosti različnih vrst izvedenih finančnih inštrumentov in prvi osnutek Navodila za vrednotenje lastniških izvedenih finančnih inštrumentov je bil dan v javno obravnavo julija 2013. Tekoče informacije o teh projektih lahko najdete na spletni strani www.ivsc.org.

Kontrolno okolje

- C32. V primerjavi z drugimi skupinami sredstev je obseg finančnih inštrumentov v obtoku zelo velik, število dejavnih tržnih udeležencev pa je sorazmerno majhno. Narava in obseg finančnih inštrumentov in pogostnost ocenjevanja njihove vrednosti pomenijo, da se ocenjevanje vrednosti pogosto izvaja z uporabo računalniško podprtih modelov v povezavi

s trgovalnimi platformami. Zaradi vseh teh dejavnikov mnoge inštrumente redno vrednoti samo podjetje, ki jih poseduje, in to celo kadar se morajo na cenitve vrednosti zanesti zunanje stranke, npr. vlagatelji ali regulativni organi. Vrednost finančnih inštrumentov redkeje ocenjujejo tretje stranke kot neodvisni izvedenci, kot je to običajno za druge skupine sredstev.

- C33. Ocenjevanje vrednosti s strani samega podjetja, ki jih poseduje, ustvarja pomemben dvom o objektivnosti ocene vrednosti. Kadar se vrednosti ocenjujejo za zunanje potrebe, je treba zagotoviti ustrezno kontrolno okolje, da se zmanjšajo nevarnosti, ki ogrožajo neodvisnost ocenjevanja vrednosti.
- C34. Kontrolno okolje sestavljajo notranje upravljanje in kontrolni postopki, ki so uvedeni zaradi povečanja zaupanja tistih, ki se utegnejo zanesti na vrednotenje v postopku ocenjevanja vrednosti in bodo uporabljali sklep o oceni vrednosti.
- C35. Kot splošno načelo velja, da morajo ocenjevanja vrednosti, ki jih izdelajo »trgovalne enote«
podjetja na podlagi borznega posredništva in vzdrževanja trga ter bodo vključena v računovodske izkaze ali se bodo tretje stranke kako drugače zanašale nanje, skrbno pregledati in potrditi »zaledne službe« tega podjetja. Organ, ki da končno oceno vrednosti, mora biti ločen in popolnoma neodvisen od služb, ki prevzemajo tveganja. V praksi bodo načini ločevanja teh funkcij različni glede na naravo podjetja, vrsto inštrumenta, katerega vrednost se ocenjuje, in pomembnost vrednosti določene vrste finančnih inštrumentov za splošni cilj. Določiti je treba primerne protokole in kontrole ter pri tem skrbno upoštevati nevarnosti, ki ogrožajo objektivnost, ki jo morajo zaznati tretje stranke, ki se zanašajo na ocenjevanje vrednosti.
- C36. Primeri značilnih sestavin kontrolnega okolja so med drugim:
- vzpostavitev upravljalvske skupine, odgovorne za usmeritve in postopke ocenjevanja vrednosti ter za nadzor nad postopkom ocenjevanja vrednosti v podjetju; v tej skupini naj bi bilo tudi nekaj zunanjih članov;
 - protokol za pogostnost in metode za umerjanje in preizkušanje modelov ocenjevanja vrednosti;
 - sodila za preverjanje in potrditev nekaterih ocenjevanj vrednosti s strani različnih notranjih ali zunanjih strokovnjakov;
 - kontrolni pragi ali dogodki, ki sprožijo temeljitejšo raziskavo ali zahtevo po ponovni odobritvi;
 - postopki za prepoznavanje in določanje pomembnih vhodnih podatkov, ki jih ni mogoče neposredno opazovati na trgu, npr. z ustanovitvijo komisij za oblikovanje cen ali revizijskih komisij.

Načini uporabe ocenjevanja vrednosti

MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje

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

UVOD

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

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

OPREDELITEV POJMOV

V tem načinu uporabe veljajo naslednje opredelitve pojmov:

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

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

- (a) Mednarodne standarde računovodskega poročanja,
- (b) Mednarodne računovodske standarde in
- (c) pojasnila, ki jih je pripravil Odbor za pojasnjevanje Mednarodnih standardov računovodskega poročanja (IFRIC) ali nekdanji Stalni odbor za pojasnjevanje (SIC).

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

ZAHTEVE

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

Obseg dela (MSOV 101)

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

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

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

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

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

4. V skladu z zahtevo iz (i). točke drugega odstavka MSOV 101 je treba navesti vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti. Primerne predpostavke bodo različne, odvisno od načina posedovanja ali razvrščanja sredstva. Večina standardov računovodskega poročanja določa, da se računovodski izkazi izdelajo na predpostavki, da je subjekt delujoče podjetje, razen če poslovodstvo načrtuje likvidacijo podjetja ali prenehanje poslovanja ali če nima druge realne možnosti, kot da to stori. Razen v primeru finančnih inštrumentov je zato po navadi primerno, da se vključi predpostavka, da bo sredstvo ali bodo sredstva še naprej v uporabi kot del podjetja, katerega sestavni del so. Ta predpostavka pa ne velja, kadar je očitno, da je nameravana likvidacija podjetja ali odtujitev določenega sredstva ali kadar obstaja zahteva, da se prouči znesek, ki bi ga bilo mogoče dobiti povrnjenega iz odtujitve sredstva ali umika sredstva iz uporabe.
5. Navesti bo treba tudi predpostavke, postavljene za določitev obračunske enote, npr., ali sredstvo, ki ga je treba ovrednotiti, deluje samostojno ali je v kombinaciji z drugimi sredstvi. Ustrezen računovodski standard utegne vsebovati določbe glede predpostavk ali osnovnih načel ocenjevanja vrednosti, ki jih je treba sprejeti.
6. Za ocenjevanje vrednosti, pripravljeno za vključitev v računovodski izkaz, navadno ni primerno, da bi temeljilo na kakšni *posebni predpostavki*.
7. Pri obravnavanju kakršnih koli omejitev iz (j). točke drugega odstavka MSOV 101 je treba upoštevati:
 - (a) obseg in obliko kakršnih koli sklicevanj na ocenjevanje vrednosti, ki se utegnejo pojaviti v objavljenih računovodskih izkazih;
 - (b) obseg dolžnosti ocenjevalcev vrednosti, da odgovorijo na vsa vprašanja o ocenjevanju vrednosti, ki jih postavi revizor podjetja.

Primerne navedbe teh zadev je treba vključiti v obseg dela.

Izvajanje (MSOV 102)

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

Poročanje (MSOV 103)

9. Poleg minimalnih zahtev iz MSOV 103 *Poročanje* naj poročilo o ocenjevanju vrednosti za uporabo v računovodskem izkazu vsebuje tudi primerne navedbe zadev, obravnavanih v obsegu dela v skladu z drugim do sedmim odstavkom tega standarda.
10. Poročilo naj vsebuje tudi vse informacije, ki jih mora subjekt poročanja razkriti o ocenjevanju vrednosti po ustreznem standardu računovodskega poročanja. Primeri zahtevanih razkritij o merjenjih pošteno vrednosti vključujejo metode in pomembne predpostavke, uporabljene pri merjenju, ter izjavo, ali je bilo merjenje določeno glede na

opazovane cene ali nedavne tržne posle. Nekateri standardi zahtevajo tudi informacije o občutljivosti merjenja za spremembe in pomembne vhodne podatke.

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

Datum začetka veljavnosti

13. Ta standard velja od 1. januarja 2014, spodbujamo pa zgodnejše sprejetje.

NAVODILO ZA UPORABO

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

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

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

Poštena vrednost

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

»Poštena vrednost je cena, ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja.«¹¹

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

G2. Ta opredelitev izraza in z njo povezan komentar v MSRP 13 jasno kaže, da je poštena vrednost po MSRP-jih drugače opredeljena kot izraz *poštena vrednost* v *Okviru* MSOV.

¹¹ © Fundacija MSRP.

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

Združevanje

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

Vhodni podatki za ocenjevanje vrednosti in hierarhija poštene vrednosti

- G4. MSRP 13 vključuje tudi »hierarhijo poštene vrednosti«, ki razvršča ocenjevanja vrednosti po naravi razpoložljivih vhodnih podatkov. Povzeto na kratko so ravni hierarhije naslednje:
- 1. raven: vhodni podatki so »na dejavnih trgih ponujene (nepopravljene) cene za enaka sredstva ali obveznosti, do katerih ima podjetje dostop na dan merjenja«.
 - 2. raven: vhodni podatki so »vhodni podatki drugih (neborztnih) cen, ki niso vključene v 1. raven in jih je za sredstvo ali obveznost mogoče neposredno ali posredno opazovati«.
 - 3. raven: vhodni podatki so »vhodni podatki za sredstvo ali obveznost, ki jih ni mogoče opazovati«.¹²

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

- G5. MSRP 13 zahteva, da se raven v hierarhiji vsakega sredstva ali obveznosti, merjenega po pošteni vrednosti, razkrije v računovodskih izkazih. Dodatne računovodske zahteve so postavljene v zvezi z ocenjevanjem vrednosti, pri katerem se uporabljajo vhodni podatki 3. ravni. Zato je v poročilo o ocenjevanju vrednosti, izdelanem za uporabo v računovodskih izkazih, pripravljenih po MSRP-jih, primerno vključiti zadostne informacije o uporabljenih vhodnih podatkih za ocenjevanje vrednosti, tako da subjekt poročanja lahko pravilno razvrsti sredstva v okviru te hierarhije.

¹² © Fundacija MSRP.

Obveznosti

- G6. MSRP 13 predvideva za merjenje obveznosti predpostavko, da je prenesena tržnemu udeležencu na dan merjenja; ne predpostavlja pa se, da je poravnana z nasprotno stranko ali kako drugače v celoti poplačana. Kadar za obveznost ni mogoče pridobiti tržne cene, je navedeno, da je treba njeno vrednost izmeriti z uporabo enake metode, kot bi jo nasprotna stranka uporabila za merjenje vrednosti temu ustreznega sredstva. Poštena vrednost obveznosti kaže na tveganje neizpolnitve, ki je povezano z obveznostjo, vendar se šteje, da je to tveganje enako pred predvidenim prenosom in po njem. Tveganje neizpolnitve vključuje tudi učinek lastnega kreditnega tveganja podjetja.
- G7. MSRP 13 vključuje tudi posebne določbe v zvezi s situacijo, da za obveznost ni ustreznega pripadajočega sredstva, kar se dogaja pri mnogih nefinančnih obveznostih. Navedena je tudi zahteva, da se pri ocenjevanju poštene vrednosti obveznosti ne upoštevajo nobene pogodbene ali druge omejitve glede zmožnosti podjetja, da to obveznost prenese.

Amortizacija

- G8. MRS 16 vključuje zahtevo, da mora podjetje obračunati amortizacijo opredmetenih sredstev. V okviru računovodskega poročanja je amortizacija strošek, obračunan v breme dobička v računovodskih izkazih, da odraža porabo sredstva v njegovi dobi koristnosti za podjetje. Zahtevano je ločeno amortiziranje delov sredstva, katerih (nabavna) vrednost je pomembna v odnosu do celotnega sredstva. Deli sredstva, ki imajo podobno dobo koristnosti in se amortizirajo na podoben način, se lahko združujejo v skupine. Pri nepremičninah velja, da se zemljišča običajno ne amortizirajo. Ocenjevanja vrednosti so pogosto zahtevana v podporo pri izračunu amortizljive vrednosti.
- G9. Izraz amortizacija se pri ocenjevanju vrednosti in pri računovodskem poročanju uporablja v različnih kontekstih. V kontekstu ocenjevanja vrednosti se amortizacija pri uporabi nabavnovrednostnega načina pogosto uporablja v zvezi s prilagoditvami za strošek ponovne izdelave ali nadomestitve sredstva, da se s tem izrazi njegova zastarelost in tako prikaže vrednost sredstva, kadar ni na voljo nobenega neposrednega dokaza prodaje. V kontekstu računovodskega poročanja pa se amortizacija nanaša na strošek v breme poslovnega izida, da prikaže sistematično razporeditev amortizljive vrednosti sredstva v njegovi dobi koristnosti za podjetje.
- G10. Da bi lahko ocenili strošek amortizacije, ki ga je treba obračunati, je treba določiti »amortizljivi znesek«. To je morebitna razlika med »knjigovodsko vrednostjo« sredstva in njegovo »preostalo vrednostjo«. Da bi lahko določili »preostalo vrednost«, je treba ugotoviti tudi »dobo koristnosti« sredstva. Ti izrazi so v MRS 16 opredeljeni takole:
- amortizljivi znesek je nabavna vrednost sredstva ali drug znesek, ki jo nadomešča v računovodskih izkazih, zmanjšan za njegovo preostalo vrednost;

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

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

Amortizacija: zemljišča in objekti

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

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

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

Amortizacija: naprave in oprema

G15. Doba koristnosti posameznega opredmetenega sredstva (naprave ali dela opreme) bo bolj verjetno sovpadala z dobo gospodarne uporabe tega sredstva, ker so stopnje zastarelosti

na splošno višje kot za objekte, kar pomeni, da so dobe gospodarne uporabe krajše. Kljub temu pa je še vedno treba razlikovati med dobo koristnosti za podjetje in preostalo dobo gospodarne uporabe.

Amortizacija: po sestavnih delih

- G16. Kadar knjigovodska vrednost temelji na nabavni vrednosti, mora biti takoj ugotovljiva nabavna vrednost tistih (sestavnih) delov, ki imajo pomembno vrednost v odnosu do celote in ki imajo pomembno različne dobe koristnosti.
- G17. Kadar knjigovodska vrednost temelji na pošteni vrednosti opredmetenega sredstva (naprave ali dela opreme), bo treba pošteno vrednost tega sredstva razporediti med njegove (sestavne) dele. Čeprav bo morda mogoče določiti vrednost, ki jo je mogoče pripisati posamezni napravi ali delu opreme, če obstaja dejaven trg za take (sestavne) dele, pa se s takimi opredmetenimi sredstvi dejavno sploh ne trguje pogosto. Taki primeri so običajno deli opreme objekta, saj se na primer objekti le redko prodajajo brez strojno-inštalacijske opreme, potrebne za ogrevanje, razsvetljavo in prezračevanje, in te vgrajene opreme ne bi bilo mogoče prodati brez objekta. Kadar vrednosti posameznih sestavin ni mogoče zanesljivo določiti, se vrednost celote porazdeli na posamezne dele, ki jo sestavljajo. Razmerje med nabavno vrednostjo posameznega (sestavnega) dela in nabavno vrednostjo celote je lahko primerna podlaga za tako porazdelitev.

Najemi

- G18. Po MRS 17 so najemi za vključitev v računovodske izkaze razvrščeni med poslovne najeme ali finančne najeme.¹³ Ocenjevanja vrednosti so lahko potrebna že zato, da se določi, kako se najem razvršča, in če je razvrščen kot *finančni najem*, tudi zato, da se določi knjigovodska vrednost sredstva in obveznosti. Take vrste najemov so v MRS 17 opredeljene takole:
- finančni najem je najem, pri katerem se prenesejo vse pomembne oblike tveganja in koristi, povezane z lastništvom sredstva; lastninska pravica lahko preide na drugo stran ali pa tudi ne;
 - poslovni najem je najem, ki ni finančni najem.
- G19. Za najeme premoženja (*nepremičnin*) veljajo posebna pravila. Razen pri *naložbenih nepremičninah*, je treba zemljišča in objekte kot elemente premoženjske pravice za razvrščanje med finančne najeme ali med poslovne najeme obravnavati ločeno. Določbe v zvezi z *naložbenimi nepremičninami* so opisane v G29. do G32. odstavku. MRS 17 se tudi ne uporablja za biološka sredstva, kot so opredeljena v MRS 41.

¹³ IASB prav zdaj ponovno pregleduje računovodsko obravnavanje najemov in že med začetnimi predlogi so večje spremembe, vključno z odpravo sedanjega razlikovanja med poslovnimi in finančnimi najemi.

Razvrstitev najemov

- G20. Preizkus razvrstitve se bolj naslanja na vsebino kot na obliko pogodbe. Pogodba med strankama za uporabo sredstva v zameno za plačilo se na primer ne sme opredeliti kot najem, toda če so izpolnjeni pogoji, določeni v MRS 17, potem bo treba tako pogodbo obravnavati kot najem.
- G21. Kot okoliščine, ki bi posamično ali v kombinaciji lahko kazale na finančni najem, so v MRS 17 naštetih tu navedeni primeri. Niso pa to popolni preizkusi, pač pa le ponazoritve:
- (a) z najemom se prenese lastništvo sredstva na najemnika do konca trajanja najema;
 - (b) najemnik ima možnost kupiti sredstvo po ceni, ki je po pričakovanju toliko manjša od poštene vrednosti¹⁴ na dan, ko je to možnost mogoče izrabiti, in je ob sklenitvi najema precej gotovo, da bo najemnik to možnost tudi izrabil;
 - (c) trajanje najema se ujema z večjim delom dobe gospodarne uporabe sredstva, čeprav njegovo lastništvo ni preneseno;
 - (d) na začetku najema je sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin enaka najmanj pošteni vrednosti najetega sredstva;
 - (e) najeta sredstva so tako posebne narave, da jih lahko brez večjih sprememb uporablja samo najemnik;
 - (f) če najemnik lahko odpove najem, najemodajalčeve izgube zaradi odpovedi bremenijo najemnika;
 - (g) dobički ali izgube zaradi spreminjanja poštene preostale vrednosti pripadajo najemniku;
 - (h) najemnik lahko podaljša najem v naslednje obdobje za najemnino, ki je bistveno manjša od tržne.¹⁵
- G22. MRS 17 poudarja, da so naštetih sodila le zgledi in znaki in niso vedno odločilni. Če druge značilnosti jasno kažejo, da se pri najemu pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom, ne prenesejo, se najem označi kot poslovni najem. Na primer, če se lastništvo sredstva prenese ob izteku najema v zameno za spremenljivo plačilo, enako takratni pošteni vrednosti, ali če se najemnina redno pregleduje in prilagaja vsakokratnim tržnim cenam ali s sklicevanjem na stopnjo inflacije.
- G23. Najem se razvrsti ob sklenitvi. Razvrstitev vključuje oceno stopnje prenosa gospodarske koristi z najemom. Pogosto bo ocena kakovosti pogojev najema hitro pokazala pravilno razvrstitev, ne da bi bilo sploh treba ocenjevati vrednost različnih najemnih pravic. Lahko pa

¹⁴ Glej odstavek G33.

¹⁵ © Fundacija MSRP.

so ocenjevanja vrednosti potrebna zato, da pomagajo ugotoviti koristi za najemodajalca in tudi za najemnika, na primer pri ocenitvi preostale vrednosti na koncu najema, da se ugotovi, ali gre za najem za pretežni del dobe gospodarne uporabe najetega sredstva.

Razvrstitev najemov nepremičnin

- G24. Kadar gre za najem zemljišča in več objektov skupaj, MRS 17 zahteva, da se za namene razvrstitve ti dve sestavini najema obravnavata ločeno. Če se zdi, da bi bil del najema, ki ga je mogoče pripisati objektu, lahko finančni najem, bo treba razporediti začetno najemnino na podlagi sorazmernih poštenih vrednosti deleža v vsaki sestavini že na začetku najema.
- G25. Pri večini najemov nepremičnin se pravica do zemljišča in objekta na koncu najema vrne najemodajalcu. Pogoste so tudi določbe, da se najemnina redno pregleduje, tako da se v njej odrazijo spremembe v vrednosti premoženja, pogosta pa je tudi obveza najemnika, da mora objekte vrniti najemodajalcu popravljene in v dobrem stanju. To so običajno znaki, da najemodajalec ni prenesel vseh tveganj in koristi lastništva objekta ali zemljišča na najemnika, ko mu je odobril najem. Zato se mnogi najemi zemljišč in objektov lahko hitro opredelijo kot poslovni najemi.
- G26. Do finančnih najemov zemljišča in objektov bi na splošno prišlo, kadar je najem očitno izveden kot način financiranja morebitnega nakupa nepremičnine s strani najemnika, npr. s pomočjo opcije za pridobitev najemnikove premoženjske pravice za nominalni znesek po določenem plačilu najemnin. Včasih utegnejo najemi, ki niso jasno strukturirani kot dogovori o financiranju, izpolnjevati nekatera sodila finančnega najema, npr. kadar plačila najemnin ne kažejo vrednosti osnovnega premoženja. V takih primerih bo morda potrebna podrobnejša analiza vrednosti tveganj in koristi, ki jih je najemodajalec prenesel na najemnika, da bi se lahko določila pravilna razvrstitev.
- G27. Kadar je predmet najema gradbena parcela in je na njej postavljen objekt, je razdelitev najemnine na vsako od teh sestavin naloga, ki jo je mogoče zanesljivo opraviti, če v kraju obstaja dejaven trg za zemljišča za podobne razvojne projekte. V drugih okoliščinah pa, kadar gre na primer za najem dela večstanovanjskega objekta brez določljivega zemljišča, ki bi ga bilo mogoče pripisati najemu posameznega dela, zanesljiva razporeditev morda sploh ni možna. MRS 17 določa, da je treba, kadar zanesljiva razporeditev ni mogoča, celoten najem obravnavati kot finančni najem, razen če je popolnoma jasno, da gre pri obeh sestavinah za poslovni najem. Če bi bilo že od vsega začetka jasno, da sta obe sestavini predmet poslovnega najema, razporejanje sploh ne bi bilo potrebno.
- G28. V praksi bodo najemi dela večstanovanjskega objekta običajno le poslovni najemi, celotno nepremičnino pa bo najemodajalec razvrstil med *naložbene nepremičnine*. V takih primerih razporeditev sploh ne bo potrebna. Kadar pa gre pri objektu očitno za finančni najem, bo verjetno lahko opredeliti tudi zemljišče. Sorazmerno redko se bo zgodilo, da bo objekt

izpolnjeval sodila za razvrstitev med finančne najeme, za zemljišče pa vrsta najema ne bo jasno določljiva. Vsekakor pa velja, da če bi prišlo do takega primera, ne bi smeli poskušati doseči razporeditve med zemljiščem in objektom na podlagi nezanesljivih sodil. V takšnih okoliščinah je treba celotno najeto nepremičnino obračunati kot finančni najem.

Naložbene nepremičnine v najemu

- G29. Po MRS 17 ni potrebna razporeditev med zemljiščem in objekti *naložbene nepremičnine*, ki je v najemu in obračunana po modelu poštene vrednosti.
- G30. *Naložbeno nepremičnino* naložbenik pogosto oddaja v najem; tak je na primer dolgoročni najem zemljišča, ki ga je opremil in pozidal z objekti, ki jih potem oddaja v najem kot naložbo. Ker se zemljišče običajno ne amortizira, bi bilo prav najem zemljišča razporediti kot poslovni najem in ga zato ne bi vključili v izkaz finančnega položaja. Vendar pa glede na spoznanje, da so mnoge pomembne naložbene nepremičnine v posesti na tej podlagi, MRS 40 določa, da je ob začetnem pripoznanju treba *naložbeno nepremičnino* v najemu obračunati, kot da bi šlo za *finančni najem* po MRS 17.
- G31. Čeprav predhodne določbe pomenijo, da se vprašanja razvrstitve in razporeditve na splošno ne pojavljajo v zvezi z *naložbenimi nepremičninami*, morebitna anomalija ostaja. Vrednost naložbenikovega deleža v *naložbeni nepremičnini* v najemu kaže razliko med plačili po nadrejenem najemu in prejemki ali morebitnimi prejemki po podnajemu ali najemih (glej MSOV 230 *Pravice na nepremičninah*). Toda MRS 17 določa, da obveznosti za sredstva v najemu ni primerno prikazati v računovodskih izkazih kot odbitek od sredstev v najemu.
- G32. Za izpolnjevanje te zahteve MRS 40 določa, da je, kadar se ocenjuje vrednost *naložbene nepremičnine* v najemu brez vseh plačil, ki se morajo po pričakovanju izvršiti, treba ponovno prišteti vse pripoznane obveznosti iz najema, da se dobi knjigovodska vrednost. Pripomniti pa je treba, da je to samo računovodska prilagoditev in se ne bi smela niti odraziti niti predvideti pri ocenjevanju vrednosti deleža/pravic naložbenika (najemodajalca).

Ocenjevanje vrednosti sredstev ali obveznosti najema

- G33. Kadar je najem prepoznan kot finančni najem, morajo najemniki obračunati sredstvo in obveznost na podlagi poštene vrednosti najetega sredstva ali na podlagi sedanje vrednosti najmanjše vsote najemnin, kar od tega je manjše in kar se določi ob samem začetku najema. MSRP 13 *Merjenje poštene vrednosti* ne velja za najem.
- G34. V kontekstu MRS 17 se vrednost sredstva obravnava ločeno od katere koli obveznosti, ustvarjene z najemom. Pri obračunavanju najemnikove pravice v finančnem najemu je zato treba izmeriti sredstvo z ocenitvijo vrednosti koristi, ki bi jo tržni udeleženec pridobil iz pravice do uporabe sredstva v času trajanja najema. Pri obravnavanju najemov nepremičnin, ki niso *naložbene nepremičnine*, je pomembno opozoriti, da to ni isto kot

vrednost najemnikove pravice, ustvarjene z najemom (glej MSOV 230 *Pravice na nepremičninah*), ker je ta pravica odraz obveznosti iz najema kot tudi vrednosti sredstva.

- G35. Najmanjša vsota najemnin je opredeljena v MRS 17. Povzeto na kratko so to plačila najemnin, ki jih mora najemnik izvršiti med trajanjem najema, izključene pa so vse pogojne najemnine, davki in zneski, ki jih plača najemodajalcu za storitve. Najmanjša vsota najemnin so med drugim tudi vsi preostali zneski, za katere jamči najemnik najemodajalcu. Ker so pogojne najemnine izključene iz izračuna najmanjše vsote najemnin in morajo biti plačila jasna že od samega začetka najema, ocenjevanja vrednosti običajno ne bodo potrebna.
- G36. MRS 17 določa, da se sedanja vrednost najmanjše vsote najemnin izračuna z uporabo diskontne mere, ki je enaka »obrestni meri, sprejeti pri najemu«, ali če te v praksi ni mogoče določiti, najemnikovi »predpostavljeni obrestni meri za sposojanje«. Za izračun obrestne mere, sprejete pri najemu, mora biti znana poštena vrednost neobremenjenega najetega sredstva na dan začetka najema in njegova preostala vrednost na koncu najema.
- G37. Zahteve iz MRS 16 glede amortizacije veljajo tudi za najeta sredstva in zato bodo verjetno pomembni tudi odstavki G8 do G17.

Razporeditev nabavne vrednosti

- G38. Po poslovnih združitvi, tj. po prevzemu obvladujočega deleža v enem ali več drugih podjetjih, MSRP 3 zahteva, da prevzemnik obračuna posel tako, da ločeno pripozna določljiva pridobljena sredstva in prevzete obveznosti prevzetega podjetja po pošteni vrednosti. Po MSRP 3 je dobro ime razlika med plačano prevzemno ceno ob prenosu podjetja in pošteno vrednostjo čistih pridobljenih določljivih sredstev prevzetega podjetja.
- G39. Opredmetena sredstva podjetja so na splošno takoj določljiva in jih je mogoče ločeno ovrednotiti. Identifikacija in ocenjevanje vrednosti ločeno določljivih *neopredmetenih sredstev* je lahko večji izziv, vendar komentar k MSOV 210 *Neopredmetena sredstva* vključuje ustrezno navodilo.
- G40. MSRP 3 vsebuje izjeme k navedenemu glede pripoznavanja in/ali merjenja nekaterih razpoznavnih sredstev in obveznosti. Posebne zahteve veljajo za pogojne obveznosti, davke iz dobička, povračila zaposlenim, sredstva za nadomestila (za škode), ponovno pridobljene pravice, izplačila nagrad na podlagi delnic in sredstva za prodajo.

Preizkus oslabitve

- G41. Oslabitev nastopi, kadar knjigovodska vrednost sredstva preseže vrednost, ki jo je mogoče nadomestiti z nadaljnjo uporabo in/ali prodajo sredstva. Po MRS 36 *Oslabitev sredstev* mora podjetje na datum vsakega izkaza finančnega položaja pregledati določene vrste sredstev, da ugotovi, ali obstaja kakršen koli znak, da utegne biti sredstvo oslabljeno.

Oslabitev bi se utegnila nakazati z zmanjšanjem vrednosti sredstva zaradi sprememb na trgu ali v tehnologiji, zastarelosti sredstva, slabše zmogljivosti sredstva v primerjavi s pričakovanim donosom ali zaradi nameravane opustitve ali prestrukturiranja delovanja. Nekatera sredstva (dobro ime in neopredmetena sredstva z nedoločeno dobo koristnosti ali sredstva, ki še niso na razpolago za uporabo) naj bi se vsako leto preizkusila za oslabitev.

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

Preizkus oslabitve – nadomestljiva vrednost

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

Preizkus oslabitve – vrednost pri uporabi

- G44. Vrednost pri uporabi je v MRS 36 opredeljena kot sedanja vrednost prihodnjih denarnih tokov, ki bodo izhajali iz sredstva ali denar ustvarjajoče enote. Denar ustvarjajoča enota je najmanjša določljiva skupina sredstev, ki ustvarjajo finančne pritoke, večinoma neodvisne od finančnih pritokov iz drugih sredstev ali skupin sredstev.
- G45. Vrednost pri uporabi je specifična za podjetje, ker je odraz denarnih tokov, ki jih podjetje pričakuje dobiti z nadaljnjo uporabo sredstva v njegovi pričakovani dobi koristnosti, vključno z vsemi prihodki od njegove končne odtujitve.
- G46. MRS 36 določa, da izračun vrednosti sredstva pri uporabi pokaže naslednje sestavine:
- (a) oceno prihodnjih denarnih tokov, ki jih podjetje pričakuje iz tega sredstva,
 - (b) pričakovanja o možnih razlikah vrednosti ali časovnega okvira teh prihodnjih denarnih tokov,
 - (c) časovno vrednost denarja, ki jo predstavlja sedanja tržna obrestna mera brez tveganja,
 - (d) ceno za prevzem negotovosti, ki so del sredstva,
 - (e) druge dejavnike, kot na primer nelikvidnost, ki bi jih udeleženci na trgu upoštevali pri določanju cene prihodnjih denarnih tokov, ki jih podjetje pričakuje iz tega sredstva.¹⁶

¹⁶ © Fundacija MSRP.

- G47. Pričakovane denarne tokove je treba preizkusiti s sodilom razumnosti, tako da so predpostavke, na katerih temeljijo projekcije podjetja, skladne s preteklimi dejanskimi izidi. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj, da to ustreza učinkom kasnejših poslovnih dogodkov ali okoliščin, ki niso obstajale ob času ustvarjanja teh dejanskih denarnih tokov. Denarni tokovi se ocenijo za sredstvo v njegovem sedanjem stanju, zato pričakovani denarni tokovi ne bi smeli odražati nobenega povečanja zaradi kakršne koli predelave ali obnovitve sredstva, za katero podjetje v tem času ni zavezano.
- G48. Primerna diskontna mera je odraz donosa, ki bi ga tržni udeleženci zahtevali za naložbo, ki bi ustvarjala denarne tokove v zneskih, rokih in s tveganjem, ki so enakovredni tistim, ki jih podjetje pričakuje od sredstva.
- G49. MRS 36 določa podrobne obravnave za ocenjevanje vrednosti pri uporabi.

Preizkus oslabitve – poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje

- G50. Poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje sredstva ali denar ustvarjajoče enote, je znesek, ki ga je mogoče pridobiti s prodajo sredstva ali denar ustvarjajoče enote v preišljenem poslu med dobro obveščanima in voljnima strankama, zmanjšan za stroške odtujitve. Kadar je podjetje, ki je lastnik sredstva, prisiljeno prodati na *datum ocenjevanja vrednosti* brez ustreznega časa za predstavitev na trgu, je to prisilna prodaja.
- G51. Stroški prodaje so stroški, ki jih je mogoče neposredno pripisati poslu, npr. pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve, nenadomestljivi davki na prodajo in vsi stroški, ki nastanejo neposredno pri pripravi sredstva ali denar ustvarjajoče enote za prodajo. Izključeni pa so posledični stroški, npr. stroški za reorganizacijo podjetja po odtujitvi.

MSOV 310 Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje

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

UVOD

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

ZAHTEVE

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

Obseg dela (MSOV 101)

2. V skladu z zahtevo iz (a). točke drugega odstavka MSOV 101, da je treba potrditi identiteto in status ocenjevalca, je treba v obseg dela dodatno vključiti razkritje kakršne koli pomembne povezanosti ocenjevalca s premoženjem, ki ga je treba ovrednotiti, s posojilojemalcem ali z bodočim posojilojemalcem. Pomembnost obstoječe ali pretekle povezanosti je stvar strokovne presoje ocenjevalca, vendar je glavno sodilo pri tem vprašanje, ali bi taka povezanost pri razumni osebi utegnila vzbuditi dvom v zmožnost ocenjevalca, da je nepristransko ocenil vrednost, če bi bila taka povezanost odkrita potem, ko je bilo ocenjevanje vrednosti že izvedeno.
3. V skladu z zahtevo iz (d). točke drugega odstavka MSOV 101 glede identifikacije sredstev, ki jih je treba ovrednotiti, je treba jasno opredeliti *pravice na nepremičninah*, ki bodo uporabljene za zavarovanje posojil ali drugih dogovorov o financiranju, in to skupaj s stranko, ki trenutno razpolaga s temi pravicami.
4. *Podlaga vrednosti*, ki jo je treba natančno opredeliti v skladu s (e). točko drugega odstavka MSOV 101, bo običajno *tržna vrednost*. Nekateri posojilodajalci zahtevajo ocenjevanja vrednosti ob predpostavki prisilne prodaje ali postavljajo rok za hipotetično odtujitev premoženja. Ker je vpliv vsake omejitve časa trženja na ceno odvisen od okoliščin v času prodaje, brez poznavanja teh okoliščin ni realno (objektivno) predpostavljati cene, ki bi jo bilo mogoče doseči. Ocenjevanje vrednosti se lahko izvede tudi na podlagi opredeljenih *posebnih predpostavk*, zapisanih v obsegu dela. V takih primerih je mogoče dati izjavo, da navedena vrednost velja samo na *datum ocenjevanja vrednosti* in je morda ne bo mogoče doseči, če bo do neizpolnitve obveznosti prišlo pozneje, ko utegnejo biti tržne razmere in okoliščine prodaje drugačne.
5. Ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje so pogosto zahtevana ob *posebni predpostavki*, da je prišlo do spremembe v stanju nepremičnine. V skladu z zahtevo iz (i). točke drugega odstavka MSOV 101 je treba v obseg dela vključiti vse potrebne *posebne predpostavke*. Primeri *posebnih predpostavk*, ki se običajno pojavljajo pri ocenjevanju vrednosti za zavarovano posojanje, so med drugim:
 - (a) predlagani objekt je bil na *datum ocenjevanja vrednosti* dokončan,
 - (b) predlagani najem nepremičnine je bil izveden na *datum ocenjevanja vrednosti*,

- (c) do *datuma ocenjevanja vrednosti* je bila dosežena predvidena raven zasedenosti,
- (d) prodajalec je postavil rok za odtujitev, ki je bil za ustrezno trženje neprimeren.

Izvajanje (MSOV 102)

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

Poročanje (MSOV 103)

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

- (a) sedanja dejavnost in trendi na zadevnem trgu;
- (b) preteklo, sedanje in predvideno prihodnje povpraševanje po tovrstnih nepremičninah in lokacijah;
- (c) morebitna in verjetna povpraševanja po drugih možnih načinih uporabe, ki na *datum ocenjevanja vrednosti* že obstajajo ali jih je mogoče predvideti;
- (d) vpliv kakršnih koli na *datum ocenjevanja vrednosti* predvidljivih dogodkov na verjetno prihodnjo vrednost zavarovanja v obdobju trajanja posojila. Primer za to bi bil najemnik, ki izkoristi možnost prekinitve najema;
- (e) kadar je ocenjena *tržna vrednost* ob upoštevanju *posebne predpostavke*, naj poročilo vključuje:
 - (i) razlago *posebne predpostavke*,
 - (ii) komentar o vsaki pomembni razliki med *tržno vrednostjo* in *tržno vrednostjo* ob upoštevanju *posebne predpostavke*,
 - (iii) pripombo, da taka vrednost na določen dan v prihodnosti morda ne bo iztržljiva, če dejansko stanje ne bo tako, kot je opisano v *posebni predpostavki*.

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

Datum začetka veljavnosti

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

NAVODILO ZA UPORABO

Pravice na nepremičnini

- G1. Obstoj ali ustanovitev drugih pravic bo vplivala na vrednost *posesti*, ki je ponujena kot zavarovanje. Zato je pomembno, da so ugotovljene posamezne pravice do nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, in to skupaj z lastniki, ki te pravice imajo. Kadar podrobne informacije o lastništvu niso bile predložene ali niso dosegljive, je treba jasno navesti sprejete predpostavke glede *pravic na nepremičninah*. Priporočamo tudi dobro prakso, da se te zadeve preverijo in potrdijo pred dokončnim dogovorom o posojilu.
- G2. Treba je paziti, kadar ima posest, ponujeno za zavarovanje, v najemu stranka, ki je v sorodu ali povezana s posojilojemalcem. Če prinaša najem ugodnejši tok donosa, kot bi ga bilo mogoče doseči na trgu, utegne biti primerno, da se pri ocenjevanju vrednosti posesti obstoj najema ne upošteva.

Spodbude

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

Načini ocenjevanja vrednosti

- G4. Vsi načini ocenjevanja vrednosti, uporabljeni za razvijanje in v podporo nakazane *tržne vrednosti*, temeljijo na opazovanju trga. Čeprav je za nakazano *tržno vrednost* za zavarovano posojanje mogoče uporabiti vse tri načine, opredeljene v *Okviru MSOV*, je le malo verjetno, da bi bilo premoženje sprejeto kot primerno zavarovanje, če je tako specialno, da na trgu ni zadostnih dokazov, da bi lahko uporabili *način tržnih primerjav ali na donosu zasnovan način*. Zato se nabavnovrednostni način le redko uporablja pri ocenjevanju vrednosti za ta namen, razen za preverjanje, ali je vrednost, ki je bila določena z uporabo drugih načinov, razumna.

Vrste premoženja

- G5. Različne vrste premoženja imajo kot sredstvo zavarovanja različne značilnosti. Pomembno je, da ocenjevalec vrednosti ustreznih pravic na nepremičninah te značilnosti obravnava, da lahko posojilodajalcu zagotovi ustrezne informacije o

primernosti premoženja kot zavarovanja in pomaga posojilodajalcu prepoznati vse dejavnike tveganja, povezane s tem premoženjem med trajanjem posojila.

Naložbene nepremičnine

- G6. *Naložbene nepremičnine* se običajno vrednotijo za namene posojanja na podlagi "sredstva za sredstvo", čeprav nekateri posojilodajalci utegnejo posojati tudi na vrednost določenega portfelja. V takih primerih je treba razlikovati med vrednostjo posamezne *naložbene nepremičnine* ob predpostavki, da se prodaja posamično, in njeno vrednostjo kot delom portfelja.
- G7. Treba je upoštevati pričakovano povpraševanje po nepremičninah in njihovo prodajljivost v času trajanja posojila in vnesti v poročilo primeren nasvet glede trenutnih tržnih razmer. Tak nasvet naj ne vključuje napovedi prihodnjih dogodkov ali vrednosti, pač pa naj prikaže sedanja tržna pričakovanja prihodnje donosnosti naložbe na podlagi sedanjih trendov. Če take informacije nakazujejo pomembno tveganje za prihodnja plačila najemnin, je treba upoštevati vpliv tega tveganja na ocenjevanje vrednosti in to komentirati v poročilu.
- G8. Svetovanje o zmožnosti najemnika, da bo izpolnjeval prihodnje obveznosti plačevanja najemnine in druge obveznosti iz najema, običajno ne sodi v obseg naloge ocenjevanja vrednosti, razen prikaza razpoložljivih informacij o najemniku, ki so javno dostopne vsem tržnim udeležencem.
- G9. Če je donos iz premoženja bistveno odvisen od najemnika ali najemnikov iz enega samega sektorja ali panoge ali nekega drugega dejavnika, ki bi lahko povzročil nestabilnost prihodnjih donosov, je treba v postopku ocenjevanja vrednosti ta vpliv upoštevati. V nekaterih primerih utegne biti primernejša ocena vrednosti premoženja na podlagi druge možne rabe ob predpostavki, da nepremičnina ni zasedena.

Lastniško zasedena nepremičnina

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

Specialno premoženje

- G11. *Specialno premoženje* utegne imeti pomembno vrednost le kot del podjetja, v katerem je. Pri ocenjevanju vrednosti za zavarovano posojanje se bo vrednost takšnih vrst premoženja, če ni drugačnih navodil, ocenjevala ob *posebni predpostavki*, da je

podjetje prenehalo poslovati in bo zato osnovno premoženje za zavarovanje izkazovalo vrednost za neko drugo možno uporabo. Pri ocenjevanju vrednosti bo zato treba upoštevati stroške in tveganja, povezana z vzpostavitvijo take druge rabe.

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

Posest, povezana s trgovanjem

- G13. Vrednost *posesti, povezane s trgovanjem*, je običajno odraz njene možnosti ustvarjanja donosa, ker so objekti primerni samo za posebno vrsto poslovne dejavnosti. Posebna narava take posesti (nepremičnine) pomeni, da utegne biti velika razlika v njeni vrednosti, kadar je del poslovanja, in njeni vrednosti, če se v njej posel ne izvaja. Če je podjetje prenehalo delovati, bo vsak kupec, ki namerava ponovno izvajati poslovno dejavnost, potreboval nekaj časa, da bo v tej nepremičnini vzpostavil novo podjetje, pri tem pa bo imel zagonske in druge stroške z opremljanjem nepremičnine, pridobivanjem potrebnih dovoljenj in licenc itd. Kadar se posojilodajalec zanaša na osnovno vrednost pravic na nepremičninah kot zavarovanja, mora ocenjevalec vrednosti za zavarovanje posojila opozoriti na vpliv prenehanja delovanja obstoječega podjetja, ki prostore zaseda, na vrednost pravic na nepremičninah. V nekaterih primerih lahko vrednost za morebitno drugo možno rabo predstavlja *tržno vrednost*.

Nepremičnine za gradnjo

- G14. Objekti v gradnji, ki čakajo na nadaljnji razvoj, ali gradbena zemljišča, namenjena za gradnjo objektov, se vrednotijo z upoštevanjem obstoječih in predvidenih upravičenj in dovoljenj za gradnjo. Vse predpostavke, ki se nanašajo na namembnost zemljišč v skladu s prostorsko zakonodajo in druge pomembne dejavnike, morajo biti razumne in odražati predpostavke, ki bi jih upoštevali tržni udeleženci.
- G15. Način ocenjevanja vrednosti nepremičnin za gradnjo bo odvisen od stanja nepremičnine za gradnjo na *datum ocenjevanja vrednosti* in lahko upošteva obseg vnaprej prodane ali vnaprej oddane nepremičnine. Dodatne obravnave lahko med drugim vključujejo tudi naslednje:
- (a) ocenitev časa gradnje po datumu ocenjevanja vrednosti in potreben prikaz faz izgradnje investicijskega projekta;
 - (b) določitev učinka dodatnih gradbenih del na stroške in prihodke z uporabo diskontirane sedanje vrednosti, kjer je to primerno;
 - (c) ugotavljanje pričakovanih trendov trga v času izgradnje;

- (d) prepoznavanje tveganj, povezanih z gradnjo;
 - (e) upoštevanje vpliva kakršnih koli posebnih razmerij med strankami, ki so vključene v gradnjo.
- G16. Če bo dokončano gradnjo sestavljalo več posameznih enot, naj sprejeta metoda ocenjevanja vrednosti odraža tako predvideni časovni okvir dokončanja gradnje vsake enote kot tudi realno oceno mere, po kateri se bodo posamezne enote prodajale. Pri poročanju je treba jasno razlikovati med vrednostjo dokončanega gradbenega projekta za posameznega kupca, ki bi prevzel strošek in tveganje nadaljnje prodaje posameznih enot v zameno za določen pribitek dobička, in vsoto posameznih pričakovanih cen za vsako posamezno enoto.
- G17. Za nadaljnja navodila o vrednosti nepremičnine za gradnjo v primerih, ko se bo gradnja šele začela ali kadar je gradnja že v teku, glejte komentar k MSOV 233 *Naložbene nepremičnine v gradnji*.

Hirajoča sredstva

- G18. Posebna obravnava je potrebna pri ocenjevanju vrednosti hirajočega sredstva za zavarovano posojanje, to je sredstva, ki bo na splošno sčasoma izgubljalo vrednost. Taki primeri so med drugim rudniki ali kamnolomi. Ugotoviti bi bilo treba ocenjeno dobo koristnosti in hitrost izgubljanja vrednosti v tej dobi koristnosti ter ju jasno navesti v poročilu.