mag. Petra Nagode*

OCENJEVANJE NEPREMIČNIN ZA POTREBE RAČUNOVODSKEGA POROČANJA

Real Estate Appraising for Accounting Purposes

POVZETEK ● *Tržna vrednost in knjigovodska vrednost nepremičnin sta identični zgolj slučajno, saj njuno spreminjanje skozi čas temelji na drugačnih kriterijih. V prispevku so predstavljene značilnosti in razlike obeh, ki podajajo osnovo za lažje razumevanje računovodskega prevrednotovanja nepremičnin. Opisane so posebnosti vrednotenja za računovodsko poročanje, z nekaterimi odgovori na pogosta vprašanja in pregledom najpogostejših napak v postopku.*

Ključne besede ● *nepremičnina, prevrednotovanje, tržna vrednost, knjigovodska vrednost, vrednotenje.*

1. UVOD

Prevrednotovanje osnovnih sredstev, ki ga uvajajo Slovenski računovodski standardi (Ul RS 107/01, v nadaljevanju SRS), bistveno posega na spreminjanje vrednosti sredstev podjetja skozi čas. V postopku prevrednotovanja sodeluje zaporedno ali vzporedno več različnih vrst strokovnjakov, med drugim ocenjevalci vrednosti nepremičnin, ocenjevalci vrednosti podjetij, revizorji, davčniki, računovodje in poslovodstvo podjetja. Zaradi značilnosti njihovega dela, uveljavljenih postopkov in nepoznavanja dela drugih strokovnjakov, prihaja včasih do napačnega tolmačenja in medsebojnega nerazumevanja.

* magistra poslovodenja in organizacije, univ. dipl. inž. grad.; pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin; Sving Ljubljana d.o.o.

Zaradi namena razjasnitve nekaterih dilem v postopkih prevrednotovanja, s katerimi se srečujem kot pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin, so v prispevku predstavljeni osnovni pristopi ocene tržne vrednosti nepremičnin ter razlike tržne vrednosti v smislu Slovenskih poslovnofinančnih standardov (Ul RS 56/01, v nadaljevanju SPS) in knjigovodske vrednosti v smislu SRS. Posebno poglavje je namenjeno specifiki ocenjevanja vrednosti nepremičnin za namen računovodskega poročanja z navedenimi najpogostejšimi napakami v postopku.

2. VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

2.1. Osnovni načini vrednotenja nepremičnin

Osnovni načini za ocenitev tržne vrednosti nepremičnin so: ***nabavnovrednostni način***, ***način donosov*** in ***način prodajnih cen***. Vsi vhodni parametri pri uporabi omenjenih načinov temeljijo na tržnih podatkih. V grobem so predstavljeni v nadaljevanju.

Nabavnovrednostni način temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota stroškov nakupa praznega zemljišča, stroškov graditve izboljšav in pričakovanega donosa investitorja. Nabavnovrednostni način se pri določanju tržne vrednosti, kakor jo narekuje standard vrednosti, manj uporablja, predvsem zato, ker pomanjkljivo upošteva tržne vplive in ker je težko ocenjevati tržno vrednost praznega stavbnega zemljišča. Način se (po Friedman, Ordway 1988 in Pšunder 2002) uporablja predvsem pri:

- ločeni oceni vrednosti zemljišča in izboljšav
- študijah upravičljivosti novogradenj in rekonstrukcij
- pri oceni najboljše rabe zemljišča, to je v primeru, ko se ob znani vrednosti zemljišča išče najvišja skupna vrednost nepremičnine
- pri oceni analize najboljše rabe, to je v primeru, ko se ob znani vrednosti nepremičnine išče najvišja skupna vrednost zemljišča
- pri oceni upravičenosti prenove, pri kateri se primerjajo stroški prenove in prodajne cene primerljivih obnovljenih nepremičnin
- pri vrednotenju specialnih nepremičnin ali nepremičnin "brez trga", ko na razpolago ni zanesljivih vhodnih podatkov za pristop primerljivih prodaj in pristop donosov

- v primeru vrednotenja za zavarovalnice
- v primeru vrednotenja za računovodske potrebe.

Z razvojem tržnega gospodarstva in povečanjem transakcij z nepremičninami so se izpolnili pogoji za uporabo ***načina donosa*** in ***načina primerljivih prodaj***, ki sta danes ključna za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin.

Vrednost nepremičnine po ***načinu donosov*** je ocenjena na podlagi višine in časovnega poteka denarnih donosov, ki jih lahko nepremičnina prinaša. Poznanih je več različnih metod, ki ocenjujejo vrednost nepremičnine na podlagi donosov, in sicer metoda kapitalizacije donosa, metode mnogokratnikov in metode diskontiranja prihodnjih donosov. Prvi dve metodi temeljita na nekaterih poenostavitvah, ki so v nasprotju z realnostjo in lahko v nekaterih okoliščinah privedejo do napačne ocene vrednosti nepremičnine. Poenostavitve se nanašajo predvsem na enak vsakoleten donos iz poslovanja z nepremičnino in enako mero uglavničenja (kapitalizacije). Metoda diskontiranja prihodnjih donosov ne upošteva teh poenostavitev, različne naložbe primerja na podlagi sedanje vrednosti donosov.

Sedanja vrednost donosov je odvisna od višine pričakovanih prihodnjih denarnih tokov, njihove časovne razporeditve in tveganja, da dejanski denarni tokovi ne bodo enaki pričakovanim. Poleg donosov pa prispeva k sedanji vrednosti nepremičnine tudi njena preostala vrednost v letu *n*, to je po končanju obdobja, predvidenega za pridobivanje donosov.

Osnova za ***način primerljivih prodaj*** so dejanske prodaje premoženja, ki jih primerjamo z ocenjevanim premoženjem. Metoda temelji na načelu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno posest več, kakor znašajo stroški pridobitve drugega podobnega premoženja z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, označevale tržno vrednost premoženja, ki ga vrednotimo. Ta način je ob zadostni količini tržnih podatkov večinoma najprimernejša za določanje tržne vrednosti nepremičnin. Pri uporabi načina je treba poiskati in preveriti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih posesti ter prilagoditi prodajno ceno zaradi razlik med vsako izmed primerljivih posesti in obravnavanim premoženjem.

Transakcija je morala biti opravljena med neodvisnim kupcem in prodajalcem. To pomeni, da ni bilo nikakršnih pritiskov na katero izmed strank, da sta bili obe stranki povprečno obveščeni in sta ravnali ekonomsko racionalno ter da je bilo plačilo financirano na običajen način. Na splošno je treba zavreči rezultate prodaj, ki so se izvedle zaradi posebnega davčnega obravnavanja ene ali obeh strank, prodaje posesti, ki so v stečajni masi, ali prodaje, ki so bile opravljene zaradi možnosti hipotekarne zaplembe.

V Sloveniji se je oblikoval trg nepremičnin, ki deluje na podlagi ponudbe in povpraševanja. Zelo občutljiv je za različne posege, saj npr. ugodna stanovanjska posojila prek Stanovanjskega sklada RS posledično povečujejo

cene stanovanj. Za nekatere nepremičnine je podatkov o primerljivih že prodanih nepremičninah dovolj za zelo natančno oceno vrednosti, medtem ko na nekaterih drugih lokacijah ni nobene primerljive posesti. Takrat se upoštevajo prodaje na širšem območju, z upoštevanjem lokalnih značilnosti.

Želim poudariti, da imamo v Sloveniji delujoč trg nepremičnin in da je načelno mogoče oceniti tržno vrednost za vse nepremičnine. V primeru vrednotenja drugih vrst vrednosti (*netržne vrednosti*), kot je npr. *likvidacijska vrednost* ali *investitorjeva vrednost*, se uporabljajo isti načini vrednotenja kot pri oceni tržne vrednosti. Zaradi posebnih predpostavk ali omejitev pa rezultat ne more biti tržna vrednost, kakor jo sicer narekujejo standardi.

2.2. Organiziranost cenilcev nepremičnin v Sloveniji

V Sloveniji so cenilci nepremičnin (s trenutno veljavnimi licencami) organizirani ločeno v okviru dveh organizacij, in sicer pri Ministrstvu za pravosodje in pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Prvi imajo naziv sodni cenilec za gradbeno stroko, drugi so pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin, za kar so pridobili ustrezen certifikat ali licenco.

Sodni cenilci so v preteklosti v večini ocenjevali prometno vrednost nepremičnin po Pravilniku o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (Ul SRS, 8/87), ki pa je z letošnjim letom prenehal veljati. Prometna vrednost je bila izračunana administrativno in ni predstavljala tržne vrednosti. Trenutno so v teku prva organizirana izobraževanja sodnih cenilcev na področju tržnega vrednotenja.

Pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo ocenjujejo različne standarde vrednosti za različne namene vrednotenja nepremičnin. Najpogostejše je ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin za potrebe prodaj, nakupov, hipotekarnih zavarovanj, odločitev o novih gradnjah in popravkov knjigovodskih vrednosti. Certifikat inštituta daje potrdilo o teoretičnem znanju in dvoletno dovoljenje za delo, ki ga je potrebno redno obnavljati. Pri vrednotenju so pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo (v nadaljevanju SIR) zavezani k spoštovanju SPS.

V Sloveniji bodo v prihodnje SPS preoblikovani in preimenovani v *standarde vrednotenja*, zavezujoči pa bodo International Valuation Standards - IVS, ki jih izdaja International Valuation Standard Commitee - IVSC. Zadnja izdaja je datirana na april 2003.

3. PRIMERJAVA KNJIGOVODSKE, TRŽNE IN POŠTENE VREDNOSTI

Ista nepremičnina ima lahko na isti dan vrednotenja različne vrednosti, odvisno od uporabljenega standarda. Tako se v večini primerov tržna vrednost nepremičnine razlikuje od njene likvidacijske vrednosti, investitorjeve vrednosti, vrednosti za hipotekarno zavarovanje, knjigovodske vrednosti,... Prav tako pa isti termin za vrsto vrednosti na različnih področjih lahko pomeni drugačno vrednost. Primer je npr. poštena vrednost, ki pri vrednotenju nepremičnin pomeni nekaj drugega kot pri vrednotenju podjetij oz. pri vrednotenju za računovodstvo. V izogib napačnim tolmačenjem rezultatov vrednotenja je zato natančna definicija vrste oz. standarda vrednosti, v odvisnosti od namena vrednotenja, nujna. Temeljne značilnosti knjigovodske, tržne in poštene vrednosti so, skupaj z računovodskim prevrednotovanjem, predstavljene v nadaljevanju.

3.1. Knjigovodska vrednost

Knjigovodska vrednost je po SRS vrednost, izkazana v računovodskih izvidih in tudi v računovodskih izkazih. Takšna je na primer *neodpisana vrednost* kakega sredstva, ki je razlika med njegovo celotno vrednostjo na kontu in odpisano vrednostjo na drugem kontu. Neodpisana vrednost opredmetenega osnovnega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Ne sme biti večja od vrednosti, nadomestljive v preostali dobi njegove koristnosti, oziroma od njegove poštene vrednosti na dan bilance stanja, kar se zagotovi s pravilnim amortiziranjem. Uporabljena metoda amortiziranja odseva vzorec pojavljanja gospodarskih koristi od opredmetenega osnovnega sredstva. Če vzorca ni mogoče zanesljivo ugotoviti, se uporabi metoda enakomernega časovnega amortiziranja.

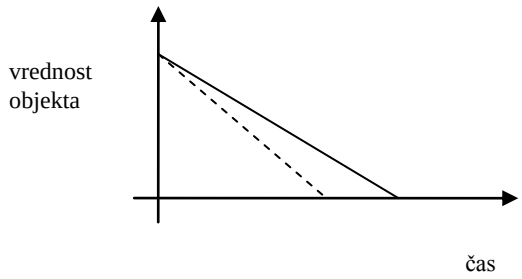
Popravek vrednosti, ki je povezan z amortiziranjem, se ne pojavlja pri zemljiščih, ampak samo pri izboljšavah, zato je potreben ločen izkaz vrednosti objekta in zemljišča. Ločena ocena vrednosti je zahtevna, njena pravilnost temelji na pravilni uporabi metod ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Ločen izkaz vrednosti je potreben tako v primerih, ko je nepremičnina v lasti ene pravne osebe, kakor tudi v primerih ocene le dela celotne nepremičnine (etažna lastnina). V knjigovodskih razvidih se torej izkazujejo naslednje sestavine knjigovodske vrednosti nepremičnine:

- nabavna vrednost objekta

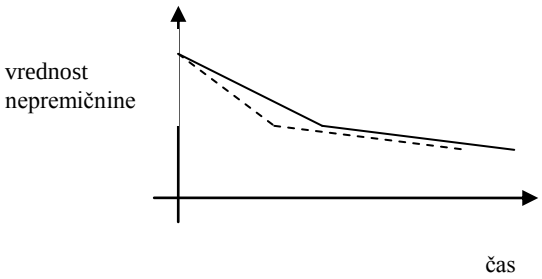
- nabrani popravek vrednosti objekta
- neodpisana vrednost objekta, ki je razlika med nabavno vrednostjo in nabranim popravkom vrednosti
- vrednost zemljišča.

Krivulja zniževanja vrednosti amortizirljivega dela (objekta) in celotne nepremičnine ob upoštevanju enakomernega časovnega amortiziranja je prikazana na slikah 1 in 2. Začetna, nabavna vrednost se enakomerno manjša s predpostavljeno letno amortizacijsko stopnjo. Prekinjena črta predstavlja sliko padanja vrednosti ob spremenjeni amortizacijski stopnji. Na sliki 5 je krivulja lomljena, saj prvi del predstavlja padanje vrednosti amortizirljivega dela (objekta) zaradi amortiziranja in realno padanje vrednosti zemljišča zaradi inflacije, medtem ko drugi del predstavlja samo realno padanje vrednosti zemljišča po preteku amortiziranja (brez upoštevanja eventuelne revalorizacije).

Slika 1: amortizacija objekta



Slika 2: amortizacija nepremičnine



3.2. Tržna vrednost

Izraza ***tržna vrednost*** in ***poštena tržna vrednost*** imata na področju vrednotenja enak pomen. V Sloveniji se je pred desetimi leti ob lastninjenju podjetij pogosteje uporabljal termin poštena tržna vrednost, kar naj bi poudarilo poštenost postopka vrednotenja. V zadnjem času pa se pri nas in v tujini pri vrednotenju nepremičnin pogosteje uporablja termin tržna vrednost. Vse definicije tržne vrednosti, povzete iz različnih virov (npr. USPAP 2003, IVS 2003), v grobem poudarjajo neprisiljeno transakcijo med neobremenjenima strankama, čas prodaje in vrste plačila.

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je, gledano z vidika denarja, najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem in odprtem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo. Pri tem tako kupec kot prodajalec delujeta previdno, razumno in v skladu s svojimi najboljšimi interesi. Na razpolago je dano dovolj časa za delovanje na odprtem tržišču, plačilo je izvršeno z gotovino ali njenim ekvivalentom. Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in običajnih za vrsto posesti na tem območju. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest, in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

V splošnem se tržne vrednosti ekonomskih dobrin spreminjajo v skladu s ponudbo in povpraševanjem na trgu. Večje kot je povpraševanje po določeni dobrini (ob nespremenjeni ponudbi), višje so tržne vrednosti in obratno. V primeru nepremičnine je odločitev o nakupu v osnovi sicer smotrna in odvisna od posameznikovega finančnega stanja, hkrati pa močno podlega njegovim individualnim subjektivnim preferencam. Kljub pomembnosti slednjih, se ekonomisti z njimi ne ukvarjajo, ampak (po Prašnikar, Debeljak 1998, str. 64) izhajajo iz predpostavke, da so ljudje smotrna bitja, ki izvajajo gospodarsko dejavnost, da zadovoljijo svoje interese. Z analiziranjem potrošnikovega obnašanja se torej lahko postavi model potrošnikovega ravnotežja, ki predstavlja osnovo za izdelavo tržne krivulje povpraševanja. Predpostavka smotrnosti potrošnikovega obnašanja namreč omogoča prenos zakonitosti obnašanja enega na vse potrošnike.

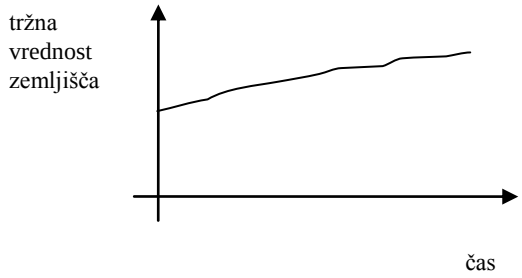
Izdelava tržne krivulje povpraševanja je zahtevna naloga in se večinoma uporablja pri masovnem vrednotenju. Pri posamičnem vrednotenju pa se ocenjevalec, na podlagi znanih transkacijskih cen, najemnin in/ali stroškov, poskuša čim bolj približati vrednosti, ki bi jo ocenjevana nepremičnina imela na trgu, ob upoštevanju njenih značilnosti. Dobri vhodni podatki o preteklih transakcijah, najemninah in stroških ter ustrezno upoštevanje vseh tržno pomembnih faktorjev in značilnosti ocenjevane nepremičnine, so osnovni pogoj za pravilno oceno njene tržne vrednosti.

Pri tem je treba poudariti, da nepremičninski trg ni enovit, ampak je sestavljen iz "podtrgov", v odvisnosti od vrste nepremičnin. Tako obstaja npr. trg

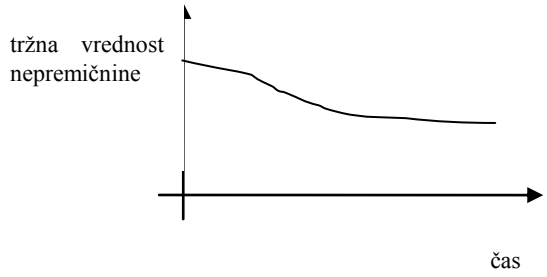
stanovanj, trg poslovnih nepremičnin, trg proizvodnih nepremičnin, trg trgovskih nepremičnin,... Za vsakega od teh trgov veljajo posebne zakonitosti, odvisne tudi od obsega potencialnih kupcev. Več kot je potencialnih kupcev, bolj se "podtrg" približa modelu popolne konkurence, kjer posamezniki na oblikovanje cen nimajo nobenega vpliva. V realnosti popolna kunkurenca ne obstaja, nepremičninski trg pa je daleč stran od njenega približka. Še najbližje je podtrg stanovanj, najbolj oddaljen pa je podtrg specialnih nepremičnin, ki se že približuje modelu monopola. Povpraševalcev je relativno malo, tako da je transakcijska cena v takem primeru bliže investitorjevi vrednosti kot pravi tržni vrednosti.

V nadaljevanju so v grafični obliki prikazani primeri gibanja tržnih vrednosti zemljišča, nepremičnine in istovrstnih nepremičnin (npr. novogradenj). Posplošeni in zaokroženi so predstavljeni v slikah 3, 4 in 5. Prikazane krivulje tržnih vrednosti se najbolj približajo gibanju tržnih cen stanovanjskih nepremičnin oz. zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Za tovrstne nepremičnine je namreč, zaradi obsega ponudbe in povpraševanja ter porazdeljenosti po celotni državi, trg razvit v največji meri. V splošnem pa se vrednosti zemljišč in vrednosti enako starih nepremičnin (npr. novogradenj) skozi čas dvigujejo zaradi omejenosti ponudbe. Spremembe na trgu nepremičnin ter davčne in zakonske omejitve lahko povzročijo skoke v vrednostih nepremičnin, zato predstavljene slike služijo le kot osnovni, poenostavljeni model.

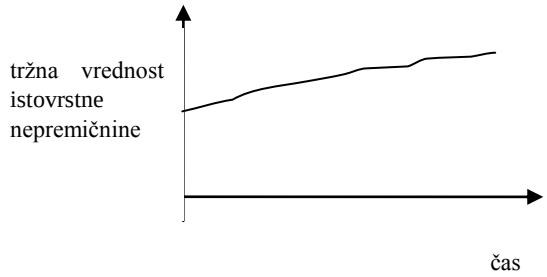
Slika 3:tržna vrednost zemljišča



Slika 4:tržna vrednost nepremičnine



Slika 5:tržna vrednost istovrstne nepremičnine - novogradnje



3.3. Primerjava knjigovodske in tržne vrednosti

Iz navedb v predhodnih točkah izhaja, da sta tržna vrednost in knjigovodska vrednost identični samo slučajno, saj sta podvrženi popolnoma različnim pogojem spreminjanja vrednosti skozi čas. Največja verjetnost, da sta obe vrednosti zelo podobni, je praviloma ob nakupu osnovnega sredstva, in še to ob pogoju, da je bila transakcijska cena dogovorjena na podlagi upoštevanja vseh pogojev iz definicije tržne vrednosti (razumno delovanje obeh strank, neprisiljenost v transakcijo, primeren časovni rok, plačilo z gotovino ali njenim ekvivalentom). Zaradi realnega prikazovanja vrednosti nekaterih osnovnih sredstev v poslovnih knjigah, Slovenski računovodski standardi uvajajo prevrednotovanje, ki je podrobneje predstavljeno v točki 3.5. Prevrednotovanje.

Razlogi v razhajanju knjigovodske in tržne vrednosti so predvsem v:

- nabavni vrednosti, ki je različna od tržne vrednosti
- napačni dobi koristnosti oz. previsoki ali prenizki amortizacijski stopnji
- neustrezno ocenjenemu amortizirljivemu delu vrednosti sredstva oz. neustreznemu deležu vrednosti zemljišča napram vrednosti celotne nepremičnine
- upoštevanju linearnega amortiziranja, ki ni v skladu z gibanjem tržnih cen
- neustreznemu vpliv kasneje nastalih stroškov, ki so povezani z opredmetenim osnovnim sredstvom.

3.4. Poštena vrednost

Termin ***poštena vrednost*** ima lahko večstranski pomen. Splošno razširjena je uporaba v računovodstvu, kjer predstavlja poštena vrednost znesek, za katerega je mogoče posamezno sredstvo zamenjati med dobro obveščenima in voljnima strankama v premišljenem poslu. Izraz ***poštena vrednost*** je poznan tudi pri vrednotenju, njegov pomen pa je lahko različen v odvisnosti od predmeta vrednotenja. Lahko predstavlja sinonim tržni vrednosti (predvsem pri vrednotenju nepremičnin) ali pa vrednost ob posebnih pogojih, predpisanih s strani države in/ali uporabljenih v sodnih postopkih z namenom zaščite določenih strank v postopkih (predvsem pri vrednotenju podjetij). *Poštena vrednost* je praviloma različna od tržne vrednosti. Največje odstopanje ponavadi nastopi pri *postopkih vrednotenja za državo ali sodišča*. Prav tako pa se *poštena vrednost v računovodskem smislu* lahko razlikuje od tržne vrednosti. Razlika lahko nastopi zaradi upoštevanja časovne komponente in predpostavljenega datuma transakcije posesti. Pri vrednotenju za računovodstvo se lahko upošteva odprodaja v kratkem časovnem roku ali ostalih pogojih, ki ne veljajo za prosto prodajo na trgu in so v nasprotju z definicijo tržne vrednosti.

3.5. Prevrednotovanje

Slovenski računovodski standardi podajajo podlago za dinamično spremljanje vrednosti osnovnih sredstev, saj uvajajo *prevrednotovanje*. To pomeni, da se knjigovodska vrednost nekaterih osnovnih sredstev lahko spreminja skozi leta uporabe, v odvisnosti od razmer na trgu in / ali uspešnosti poslovanja podjetja. Knjigovodska vrednost se lahko okrepi ali oslabi. Upoštevanje okrepitve je dopustno, medtem ko je oslabitev obvezna. V grobem se torej primerjajo

obstoječa *knjigovodska vrednost*, *čista prodajna vrednost* (upošteva vrednost sredstva ob prodaji na trgu, zmanjšano za stroške prodaje) in *vrednost pri uporabi* (upošteva diskontirano vrednost prihodnjih čistih prejemkov iz poslovanja uporabnika osnovnega sredstva). Pogoji za okrepitev nastopijo, če je čista prodajna vrednost večja od knjigovodske vrednosti, neodvisno od vrednosti pri uporabi. Pogoji za oslabitev nastopijo, če sta čista prodajna vrednost in vrednost pri uporabi nižji od knjigovodske vrednosti – kot popravljena knjigovodska vrednost se upošteva višja od obeh. Definicije uporabljenih izrazov so povzete po SRS.

Za kakovostno prevrednotovanje je potrebno sodelovanje ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, ocenjevalcev vrednosti podjetij, računovodij ter pravne službe v podjetju. Rezultat vrednotenja ocenjevalca nepremičnin v postopku prevrednotovanja je *tržna vrednost* v smislu SPS, ki pa jo je potrebno prilagoditi v skladu z definicijo *čiste prodajne vrednosti* po SRS. Z ozirom na vrste obdavčitve pri preteklih transakcijah posebej opozarjamo na individualno upoštevanje davka na dodano vrednost oz. davka na promet nepremičnin.

4. POSEBNOSTI PRI VREDNOTENJU ZA POTREBE RAČUNOVODSKEGA POROČANJA

V skladu s SRS lahko pri okrepitvi ocenijo pošteno vrednost (oz. čisto prodajno vrednost) zemljišč, zgradb in opreme pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Pošteno vrednost opredmetenih osnovnih sredstev lahko dokaže tudi podjetje sámo, če ima v posebnem pravilniku določen način ocenjevanja vrednosti, ki temelji na Slovenskih poslovnofinančnih standardih. Pravilnost ocenjevanja s strani nestrokovnjakov je lahko sporna zaradi napačne uporabe metod, neustreznega upoštevanja vseh relevantnih faktorjev, ki vplivajo na vrednost, pomanjkanja transakcijskih podatkov, napačnega upoštevanja ponudbenih in ne realiziranih cen. Zato naj bi (po Odar, 2002, str. 69) predvsem prevrednotovanja v zvezi z okrepitvijo in oslabitvijo osnovnih sredstev v večini primerov opravili pooblaščeni ocenjevalci vrednosti sredstev.

Posebnosti, ki izhajajo iz vrednotenja za potrebe računovodskega poročanja, so naslednje:

- potreba po ločeni oceni vrednosti zemljišča in izboljšav zaradi različnega amortiziranja; ocena amortizirljivih sredstev

  Zaradi različnega upoštevanja amortizacije je potrebna ocenitev amortizirljivega dela znotraj vrednosti celotne nepremičnine. Poenostavljeno rečeno je to ločitev vrednosti nepremičnine na vrednost

objekta in zemljišča, ki pa je težka iz dveh razlogov. Prvi razlog so specifike vrednotenja zemljišča, saj je vrednost istega zemljišča lahko bistveno drugačna ob spremenjenih okoliščinah in spremenjeni pozidavi. Ker je zemljišče v najosnovnejšem smislu nepremično, je njegova temeljna vrednost opredeljena z lokacijo. Poleg lokacije pa na tržno vrednost zemljišča vplivajo dejavniki, kot so: ponudba in povpraševanje, vrsta najboljše uporabe oz. pozidave, produktivnost, možnost spremembe namembnosti, razvojna faza in drugi ekonomski, socialni in zakonski dejavniki. Vrednost zemljišča se oceni po načinu primerljivih prodaj, če je na voljo dovolj prodajnih cen primerljivih zemljišč s primerljivo pozidavo. Če pa teh podatkov ni na voljo, se lahko vrednost zemljišča določi tudi na druge bolj ali manj zanesljive načine (npr. rezidualna vrednost med tržno vrednostjo nepremičnine in stroškovno vrednostjo objekta, rezidualna vrednost zemljišča kot rezultat analize najboljše uporabe, vrednost zemljišča kot odstotek od vrednosti celotne nepremičnine ali kot kapitalizacija neto najemnine, če je samo zemljišče oddano v najem). Drugi razlog za težave pri vrednotenju zemljišča je pomanjkanje fizičnih podatkov o nepremičnini, kot je npr. neznan idealni delež nad skupnimi deli in napravami ali neznan idealni delež nad zemljiščem v večlastninskih objektih (etažna lastnina). V teh primerih se lahko z ustreznimi postopki oceni vrednost pripadajočega dela zemljišča neodvisno od njegove velikosti.

- ocena celotne dobe koristnosti in preostale dobe koristnosti

  Po SRS mora uporabljena metoda amortiziranja, ki pogojuje dobo koristnosti osnovnega sredstva, odsevati vzorec pojavljanja gospodarskih koristi od opredmetenega osnovnega sredstva, biti mora odvisna od pričakovanega fizičnega izrabljanja, tehničnega staranja in pričakovanih zakonskih in drugih omejitev uporabe. Če vzorca ni mogoče zanesljivo ugotoviti, se uporabi metoda enakomernega časovnega amortiziranja. Po Zakonu o davku od dobička pravnih oseb (Ul RS 14/03) je priznana najvišja letna amortizacijska stopnja za gradbene objekte 5 %. Iz tega sledi, da je najkrajša priznana življenjska doba objekta 20 let. V resnici so življenjske dobe (oz. dobe koristnosti) objektov odvisne od vrste objektov. V splošnem se spreminjajo glede na uporabljene vgrajene materiale, instalacije in ustreznost tekočega in investicijskega vzdrževanja. Pri oceni se uporabijo ekonomske življenjske dobe, ki temeljijo na obdobju, ko objekt prispeva k pozitivni vrednosti zemljišča. V večini primerov so krajše od fizičnih življenjskih dob. Ob pravilnem tekočem in investicijskem vzdrževanju se ekonomske življenjske dobe gibljejo med 20 let za industrijske objekte in 40 let za stanovanjske hiše. Te dobe so ocenjene glede na ponderirane povprečne ekonomske življenjske dobe posameznih vrst elementov na objektu v odvisnosti od investicijskega stroška. Z upoštevanjem investicijskega vlaganja v celotnem življenjskem ciklusu objekta se življenjska doba lahko bistveno podaljša.

- definiranje denar ustvarjajočih enot

  Iz metodološko različnega pristopa ocene čiste prodajne vrednosti in vrednosti pri uporabi lahko izhajajo tudi različne denar ustvarjajoče enote. Tak je npr. primer pri oslabitvi proizvodne hale, ki jo koristi več finančno ločenih oddelkov podjetja. Kot vrednost sredstva v uporabi bi se ocenila vrednost posameznega dela hale na podlagi sedanje vrednosti ocenjenega prihodnjega donosa iz poslovanja posameznega oddelka. Pri oceni čiste prodajne vrednosti bi se ocenila tržna vrednost ob prodaji na trgu, pri čemer so odšteti stroški prodaje. Pri tržni vrednosti pa lahko nastopi razlika, ali upoštevamo prodajo hale po delih ali kot celoto. Vsekakor je potrebna enotna določitev denar ustvarjajočih enot, da se lahko čista prodajna vrednost in vrednost pri uporabi enoznačno primerjata s knjigovodskimi vrednostmi. Večje težave pri določitvi denar ustvarjajočih enot so pri oceni vrednosti sredstva pri uporabi, predvsem zaradi načina zbiranja relevantnih računovodskih podatkov v podjetju. Temu primerno je potrebno prilagoditi tudi register osnovnih sredstev in njihove inventarne številke.

- pogostost prevrednotovanja

  Po SRS se prevrednotenje zaradi sprememb cen gospodarskih kategorij, kamor sodita okrepitev in oslabitev sredstev, lahko opravi na koncu poslovnega leta ali med njim. Prevrednotenje se lahko opravi pri vseh ali samo pri delu sredstev. Pogostost prevrednotovanja je odvisna od dveh kriterijev, ki izhajata iz osnovnih definicij vrednosti pri uporabi in čiste prodajne vrednosti kot poštene vrednosti. Prvi kriterij je sprememba donosa iz poslovanja iz dejavnosti podjetja (ki jo ocenjuje vrednost pri uporabi), drugi kriterij je sprememba tržnih cen istovrstnih nepremičnin na lokaciji (ki jo ocenjuje čista prodajna vrednost). V prispevku se bom omejila na drugi kriterij, saj oceno vrednosti pri uporabi izdelajo pooblaščeni ocenjevalci vrednosti podjetij; Tržne cene nepremičnin se spreminjajo na podlagi ponudbe in povpraševanja ter drugih parametrov (kot so npr. lokacija, vrsta nepremičnin, ekonomski, davčni, socialni, zakonski dejavniki,..). Ob spremembi posameznega parametra se cene lahko bistveno spremenijo. Pomembno je torej stalno spremljanje sprememb vplivnih parametrov na trgu in ocenitev ponderja vpliva na tržno vrednost posamezne nepremičnine. Na tem mestu ne bi zahajala v zahtevnost tovrstnega ocenjevanja.

  Podlago za lažjo odločitev pri prvem prevrednotovanju po uvedbi SRS predstavlja vir obstoječih knjigovodskih vrednosti. V kolikor izhaja knjigovodska vrednost iz transakcije pred nekaj meseci, pri čemer so bili pri transkacijski ceni v največji možni meri izpolnjeni pogoji za tržno vrednost (neodvisen kupec in prodajalec, neprisiljenost v transakcijo, osveščenost,..) hkrati pa se razmere na trgu niso bistveno spremenile, prevrednotovanje še ni potrebno. V kolikor pa so knjigovodske vrednosti nespremenjene že nekaj let (razen revalorizacije in amortizacije), pa je prevrednotovanje

priporočljivo. V splošnem predlagam prvo, natančnejše prevrednotovanje večjega dela sredstev ter preverjanje knjigovodskih vrednosti enkrat letno pri pomembnejših sredstvih. Stroški pregleda vrednosti in ponovnega ocenjevanja v splošnem niso pretirani, saj je pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin že seznanjen s sredstvi. Hkrati lahko nudi dodatno pomoč pri odločitvi o nakupu, prodaji, sanaciji posameznega osnovnega sredstva tudi med poslovnim letom.

Kriterij upoštevanja pogojev za prevrednotovanje določi podjetje v svojih aktih oz. pravilniku o računovodstvu. Kriterij naj bi bil smiseln in uporaben v praksi. Možno se je sicer odločiti, da se prevrednotenje izvede vsakič ob odstopanju ocenjenih vrednosti od knjigovodske, vendar bi tak pogoj nujno pomenil vsakoletno ponovno oceno, saj je verjetnost, da sta tržna in knjigovodska vrednost po enem letu identični, zelo majhna. Poleg tega se je potrebno zavedati, da je ocenjevanje vrednosti postopek, katerega rezultat je odvisen od kakovosti vhodnih podatkov in kakovosti uporabljenih metod za posamezno vrednotenje. Zaradi gospodarnosti je torej smiselno postaviti prag prevrednotovanja v smislu odstopanja ocenjenih vrednosti od knjigovodskih.

- postopek prevrednotovanja

Postopek je odvisen od vrste prevrednotovanja oz. od tega, ali gre za oslabitev ali okrepitev sredstev, saj so za oslabitev potrebni strokovnjaki za ocenjevanje nepremičnin in podjetij (pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin in pooblaščeni ocenjevalci vrednosti podjetij), medtem ko so za okrepitev potrebni strokovnjaki za ocenjevanje nepremičnin.

Pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin za svoje delo potrebujejo v splošnem naslednje dokumente: podatke o zemljišču (zemljiškoknjižni izpisek, mapno kopijo ter lokacijsko informacijo za prazno zazidljivo zemljišče), dokument o površini objekta (projekt arhitekture ali drugi viri), uporabno dovoljenje za objekt, podatke o eventuelnih bremenih nepremičnin zaradi ekoloških zahtev, najemnih razmerij,.. Rezultat vrednotenja je čista prodajna vrednost posamezne denar ustvarjajoče enote.

Pooblaščeni ocenjevalci vrednosti podjetij za svoje delo potrebujejo v splošnem naslednje dokumente: računovodske izkaze oz. prikaz preteklih prejemkov in izdatkov za posamezno denar ustvarjajočo enoto. Rezultat vrednotenja je vrednost pri uporabi posamezne denar ustvarjajoče enote.

Za kakovostno primerjavo obeh standardov vrednosti je potrebna dodatna delitev ocenjene vrednosti pri uporabi na posamezno vrsto sredstev (nepremičnine, oprema, blagovna znamka,..).

- najpogostejše napake v zvezi s prevrednotovanjem (predvsem pri oceni čiste prodajne vrednosti):
  - vrednost sredstva ni ločena na amortizirljivi in neamortizirljivi del, ampak se amortizacija obračuna od vrednosti celotne nepremičnine
  - vrednost neamortizirljivega dela (zemljišča) je namerno podcenjena
  - upoštevanje prevrednotovanja na račun vlaganja v nepremičnino
  - upoštevanje predolgih dob koristnosti
  - neupoštevanje ali nepravilna ocena vrednosti pri uporabi
  - neustrezna ocena po standardu čiste prodajne vrednosti in neupoštevanje stroškov prodaje
  - napačno upoštevanje davčne obremenitve pri oceni čiste prodajne vrednosti (davek na promet nepremičnin, davek na dodano vrednost) v odvisnosti od preteklih poslovnih odločitev v zvezi z osnovnim sredstvom.

5. ZAKLJUČEK

Prevrednotovanje je pomembno poseglo na področje spremljanja vrednosti nekaterih osnovnih sredstev v poslovnih knjigah. Odprto dilemo zagotovo predstavlja več stvari, med drugim tudi natančnost ocene amortizirljivega dela osnovnega sredstva ter individualni časovni kriteriji za prevrednotovanje.

Značilnost opredmetenih osnovnih sredstev, predvsem nepremičnin, je pogosto velik obseg vloženih sredstev, pri čemer se njihova poštena vrednost, ne glede na amortizacijsko stopnjo, razmeroma bistveno spreminja. Ocenjevanje poštene vrednosti in ocenjevanje na splošno je proces približevanja vrednosti. V svoji osnovi pomeni ugotavljanje približne (seveda čim natančnejše) vrednosti glede na namen, cilj in standard ocenjevanja, kar naj bo izvedeno skladno s poslovno strategijo podjetja. Po drugi plati mora biti ocenjevanje, če želi biti konstruktivno, usklajeno na računovodsko natančnost drugih delov poslovnih poročil. Lahko rečemo, da pri ocenjevanju za računovodske potrebe torej prednjači načelo pomembnosti.

Pomembnost ocenjevanja in vrednotenja v sklopu prevrednotovalnega procesa torej vidimo predvsem v realnem prikazovanju vrednosti sredstev in posledično dinamičnemu pogledu na poslovna poročila podjetja. Prevrednotovanje pa ne bi smel biti enkraten dogodek, ampak le del celotnega segmenta načrtovanja gospodarjenja z osnovnimi sredstvi.

6. LITERATURA IN VIRI

6.1. Literatura

1. Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation. Uniform Standards of Professional Appraisal Practise. 2003
2. Brigham F. Eugene: Fundamentals of Financial Management. Orlando: The Dryden Press, 1995
3. Eckert, K. Joseph: Property Appraissal and Assessment Administration. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
4. Friedman P. Jack, Ordway Nicholas: Income Property Appraisal and Analysis. New Jersey: Prentice - Hall, Inc., 1988.
5. International Valuation Standard Committee. International Valuation Standards. 2003
6. Nagode Petra: Ocena vpliva nekaterih gradbeno-tehničnih in lokacijskih elementov na tržno vrednost stanovanj. Diplomska naloga. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1995.
7. Nagode Petra: Standardi ocenjevanja vrednosti. Portorož: Posvet Država, državljani, stanovanja, 2003.
8. Odar Marjan: Problemi, povezani z vrednotenjem sredstev po SRS, in nekatere možne rešitve. Ljubljana: Revizor, 2003.
9. Prašnikar Janez, Debeljak Žiga: Ekonomski modeli za poslovno odločanje. Ljubljana: Gospodarski vestnik, 1998.
10. Pratt P. Shannon: Valuing Small Businesses and Professional Practices, Second Edition. Illinois: RDI Inc., 1993.
11. Slovenski poslovnofinančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ul RS 7/98, 56/01)
12. Slovenski računovodski standardi (Uradni list RS 107/01)
13. Turk Ivan: Temeljni pojmovnik ocenjevanja vrednosti sredstev in podjetij. Revizor, Ljubljana 10 (1999), 5 / 6, str. 99 - 160.
14. Zakon o revidiranju (Uradni list RS 11/01)

6.2. Viri

1. Friedman P. Jack, Ordway Nicholas: Income property appraisal and analysis. New Yersey, 1989 - izbrana poglavja, prevedena za seminar: Vrednotenje nepremičnin (IV stopnje), Ljubljana 1992
2. Mramor Dušan: Poglavja iz poslovnih financ (zapiski predavanj). Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1995 ,125 str
3. Pšunder Igor: Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin - osnutek. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 2002
4. Slovenski inštitut za revizijo, gradivo za pridobitev naziva pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, 2000
5. Zupančič Dušan, Nagode Petra: Stroškovni pristop. Ljubljana: Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev za gradbeno stroko, 2003

SUMMARY ● *Market value and book value of real estate are based on different time-dependent factors, therefore identical numbers of both can only be accidental. This article presents characteristics and differences of both values and furthermore forms a base for accounting valuation. In the article, special features of evaluation for accounting purposes are described, answers to some of the most common questions are added and finally, an enumeration of the most frequent mistakes made.*

Key words ● *real estate, appraising for accounting purposes, market value, book value, valuation.*