

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

DIPLOMSKA NALOGA
**MERJENJE IN IZKAZOVANJE GOSPODARSKIH
KATEGORIJ S PoudARKOM NA OPREDMETENIH
OSNOVNIH SREDSTVIH V POSLOVNIH KNJIGAH**

BRANKO JOHA

MENTOR
ŠTEFAN BOJNEC

KOPER, 2007



POVZETEK

V diplomski nalogi je predstavljena analiza in ponazoritev problematike merjenja in izkazovanja vrednosti gospodarskih kategorij s poudarkom na opredmetenih osnovnih sredstvih v poslovnih knjigah naših podjetij od leta 1992 naprej, ko so bile v Sloveniji izvedene aktivnosti Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij in vrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev v skladu z uredbo o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja, s prikazom zakonskih podlag in možnosti, ki so jih slovenska podjetja imela na razpolago pri tekočem letnem prevrednotenju svojih sredstev in dolgov od leta 1993 do 1998. Prikaz vrednostnih stanj in anomalij, ki so nastopila v bilancah posameznih naših podjetij, vsled doslednega upoštevanja revalorizacije opredmetenih osnovnih sredstev z rastjo cen na malo in uporabi maksimalnih amortizacijskih stopenj, ki jih je dovoljeval Zakon o davku od dobička pravnih oseb, je osrednji del te naloge.

Spremembe z nastopom Mednarodnega računovodskega standarda (MRS) 36 in prenovljenim Slovenskim računovodskim standardom (SRS) 1 v letu 2003, ko se opusti do tedaj znani način obračunavanja sredstev in dolgov z revalorizacijo in se ga nadomesti s predvrednotovanjem, katero naj omogoči tudi miselni prestop iz statičnega v dinamično računovodstvo in omogoči prikaz resničnega in poštenega stanja sredstev in njihovih virov na podlagi poštene vrednosti, verjetno v luči resničnosti in poštenosti računovodskih poročil, niso dokončne. Še vedno je prisotna nerealnost in informacijska nemoč računovodskih izkazov, ker ne vsebujejo podatkov o vrednosti zaposlenih. Človekovo delo je pomembna prvina poslovnega procesa. Vendar pa za razliko od predmetov dela in delovnih sredstev njihova vrednost ni izkazana med sredstvi – bilanci stanja. To ostaja eno temeljnih vprašanj, s katerim se bo morala ubadati teorija in praksa računovodenja in vrednotenja gospodarskih kategorij v podjetju.

Ključne besede: gospodarske kategorije, revalorizacija, prevrednotovanje, poštena vrednost, okrepitev sredstev, mednarodni računovodski standardi, slovenski računovodski standardi.

ABSTRACT

The diploma work centers on the analysis and illustration of the issue of measuring and demonstrating the values of economic categories with the emphasis on tangible fixed assets in the books of account in our enterprises since 1992 on, when the activities of the Ownership Transformation of Companies Act were implemented in Slovenia and

the evaluation of tangible fixed assets according to the Decree on the methodology of execution of opening balance sheet, with the presentation of proofs of the law and the possibilities, which the Slovene enterprises held available in the consecutive annual revaluation of their assets and liabilities from 1993 to 1998. The presentation of value situations and anomalies, which occurred in the balances of our individual enterprises, due to consistent observance of revalorization of tangible fixed assets with the small price growth and the use of maximum depreciation rates, which were allowed by the Corporate Profit Tax Act, is the main part of the work.

The changes occurred with the appearance of International accounting standard 36 and renewed SRS 1 in the 2003, when the known mode of accounting assets and liabilities with the revalorization up that point was abandoned and replaced by revaluation, which should enables mental transfer from static into dynamic accounting and the presentation of accurate and fair view of assets and their resources on the basis of fair value, probably in the light of accuracy and fairness of financial reports, are not final. The inaccuracy and informational incapability of financial statements still exists, because they do not include the information regarding the value of employed persons. Human work is important element of the business process. However, unlike material resources and means of work their value is not shown among the assets – balance sheet. This remains one of the fundamental questions, with which the accounting theory and praxis and evaluation of economic categories in the enterprise will have to engage.

Key words: economic categories, revalorization, revaluation, fair value, increase in value, International accounting standards, Slovene accounting standards.

UDK: 657:006(043.2)





VSEBINA

1	Uvod	1
1.1	Oprelitev obravnavane teme	1
1.2	Namen in cilj diplomske naloge	1
2	Merjenje in izkazovanje gospodarskih kategorij s poudarkom na opredmetenih osnovnih sredstvih	3
2.1	Pravna opredelitev opredmetenih osnovnih sredstev	3
2.1.1	Slovenski računovodski standard 1 – opredmetena osnovna sredstva	3
2.1.2	Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij	3
2.1.3	Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja podjetij	4
2.1.4	Mednarodni računovodski standard MRS 36 – oslabitev sredstev.....	4
2.2	Merjenje gospodarskih kategorij v računovodskih izkazih in razvidih	4
2.2.1	Izvirna vrednost (historical cost principle).....	5
2.2.2	Dnevna vrednost (current value).....	5
2.2.3	Iztržljiva (poravnalna) vrednost (realisable settlement value)	6
2.2.4	Sedanja vrednost (present value)	7
2.2.5	Poštena vrednost (fair value).....	7
2.2.6	Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev	7
2.2.6.1	Revalorizacija, indeksacija, načelo previdnosti	8
2.2.6.2	Splošno prevrednotenje – spremembe kupne moči domače valute	9
2.2.7	Posebno prevrednotovanje – sprememba cen gospodarskih kategorij	9
2.2.8	Okrepitev sredstev	10
2.2.9	Oslabitev sredstev	11
2.2.10	Načini ocenjevanja vrednosti	11
2.2.11	Premično in nepremično premoženje	12
2.3	Tradicionalne metode ocenjevanja vrednosti sredstev	13
2.3.1	Nabavnovrednostni pristop	13
2.3.2	Uporaba stroškovnega pristopa	16
2.3.2.1	Najpogostejše napake pri uporabi stroškovnega pristopa v praksi:	18
2.3.2.2	Pristop donosa.....	23
2.3.2.3	Metoda kapitaliziranja dobička.....	23
2.3.2.4	Metode mnogokratnikov	27
2.3.2.5	Metoda diskontiranja bodočih donosov	28
2.3.3	Vloga ocenjevalcev vrednosti	32
2.3.4	Analiza podatkov in interpretacija rezultatov	34
2.3.4.1	Prevrednotovanje osnovnih sredstev z revalorizacijo za obdobje od leta 1993 do leta 1998	34
3	Prevrednotovanje – okrepitev poslovnega zemljišča in objektov v lasti Agis Plastificirnica d.o.o. Ptuj	38

3.1 Metode ocenjevanja	39
3.1.1 Nabavno vrednostna metoda (stroškovna metoda).....	39
3.1.2 Metoda primerljivih prodaj (tržna metoda).....	39
3.1.3 Metoda donosa (dohodkovna metoda).....	40
3.1.4 Okrepitev	40
3.1.5 Oslabitev	40
3.1.6 Uporaba standardov	41
3.1.7 Viri informacij	41
3.1.8 Viri podatkov	41
3.1.9 Omejitveni pogoji	41
3.1.10 Ocenitev posesti na lokaciji po parc. št.	42
3.1.11 Ocenitev objektov in zunanje ureditve.....	42
4 Sklep	50
Literatura	53

PONAZORILA

SLIKE

Slika 3.1 Podjetje Agis Plastificirnica d.o.o. – stara hala	48
Slika 3.2 Podjetje Agis Plastificirnica d.o.o. – nova hala.....	49

TABELE

Tabela 2.1 Primerjava med hišo z garažo in hišo brez garaže	22
Tabela 2.2 Prodajna cena in kvaliteta v primerjavi z obravnavano nepremičnino	23
Tabela 2.3 Trženje najemnine na trgu dohodkovnih nepremičnin	27
Tabela 2.4 Upoštevanje porast dobička v naslednjih letih po stopnji 5 % na leto	31
Tabela 3.1 Ocenitev posesti	42
Tabela 3.2 Nadomestitveni strošek – stara hala.....	43
Tabela 3.3 Ocena popravka vrednosti – stara hala	43
Tabela 3.4 Povzetek nabavno vrednostnega pristopa – stara hala.....	43
Tabela 3.5 Nadomestitveni strošek – nova hala	44
Tabela 3.6 Ocena popravka vrednosti – nova hala	44
Tabela 3.7 Povzetek stroškovnega pristopa – nova hala	45
Tabela 3.8 Ocenitev zemljišča – nova hala	45
Tabela 3.9 Ocenitev zunanje oreditve	45
Tabela 3.10 Rekapitulacija stroškovne ocenitve posesti Agis Plastificirnica d.o.o.....	46
Tabela 3.11 Predlog za čisto prodajno vrednost na dan 31.12.2003	47
Tabela 3.12 Stanje sredstev – nepremičnin na dan 31. december 2003	47
Tabela 3.13 Okrepitev podjetja Agis Plastificirnica s transakcijami nezazidanih zemljišč, ki so bile opravljene v letih 2005 in 2006	49

KRAJŠAVE

ASA	American Society of Appraiser
DS	Dejanska starost
EŽD	Ekonomska življenjska doba
MRS	Mednarodni računovodski standard
NS	Nadomestitveni stroški
OS	Osnovna sredstva
PEM	Pravilniku o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin
PŽD	Preostala življenjska doba
RS	Republika Slovenija
SRS	Slovenski računovodski standard

1 UVOD

1.1 Opredelitev obravnavane teme

Poslovodstvo podjetja je odgovorno za resničnost in poštenost računovodskih poročil. V njih mora predstaviti ekonomsko sliko podjetja, ki se kaže v premoženjsko-finančnem položaju in poslovni ter finančni uspešnosti. Skrbeti mora za gospodarjenje z vsemi sredstvi in v tej zvezi nenehno načrtovati ekonomske koristi od uporabljenih stalnih in gibljivih sredstev.

Ker se poslovno ukvarjam z vrednotenjem opredmetenih osnovnih sredstev, sem želel s to nalogo osvetliti zakonske podlage vrednotenja sredstev v naši državi in kronologijo podlag zajemanja, spremljanja in merjenja gospodarskih kategorij, s poudarkom na opredmetenih osnovnih sredstvih za obdobje od leta 1992 do danes in ob koncu podati mnenje in spoznanja glede ustreznosti izkazovanja vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev v poslovnih knjigah naših podjetij v tem obdobju.

To področje ekonomike in računovodstva danes neposredno urejuje (SRS 1) - opredmetena osnovna sredstva ob pomoči mednarodnih računovodskih standardov, ki posegajo na to področje s standardi: MRS 16 – opredmetena osnovna sredstva, MRS 36 – oslabitev sredstev in MRS 40 – naložbene nepremičnine. Pri tem velja poudariti, da so se mednarodni računovodski standardi začeli oblikovati od leta 1974 dalje, jugoslovanski računovodski standardi od leta 1989, medtem ko so se slovenski računovodski standardi začeli uvajati na njihovi podlagi od leta 1992 dalje.

SRS določajo strokovna pravila računovodstva, ki dopolnjujejo in podrobneje opredeljujejo zakonske določbe in njihove opredelitve. Teh standardov je danes 30. Ta diplomska naloga se izrecno nanaša na področje SRS 1, ki je osredotočeno na vrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev.

1.2 Namen in cilj diplomske naloge

Namen in cilj diplomske naloge je podati teoretična izhodišča vrednotenja osnovnih sredstev v povezavi z zakonodajo s področja računovodstva, katera obsega to področje dela z navedbo ugotovitev iz kronologije vsebinskih dogajanj v naših družbah, pri izkazovanju vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev od leta 1992 naprej, ko so se v Sloveniji izvedle aktivnosti Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij in ko se je izvajalo vrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev v skladu z uredbo o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja. Po letu 1998 pa se z nastopom mednarodnega računovodskega standarda MRS 36 in prenovljenim SRS 1 v letu 2003 opusti do tedaj znani način obračunavanja revalorizacije sredstev in dolgov in se ga nadomesti s prevrednotenjem. Posebej bom prikazal učinke revalorizacije, indeksacije na vrednost opredmetenih osnovnih sredstev z uporabo cen na drobno in tečaja nemške marke za

Uvod

obdobje od leta 1993 do 1998. Prikazal in ocenil bom tudi prevrednotenje in okrepitev za posest podjetja Agis Plasticirnica, Rajšpova 16, Ptuj, in sicer za obdobje od 1995 do 2006, s poudarkom na vrednosti nezazidanih stavbnih zemljišč.

2 MERJENJE IN IZKAZOVANJE GOSPODARSKIH KATEGORIJ S POUARKOM NA OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTVIH

2.1 Pravna opredelitev opredmetenih osnovnih sredstev

Sredstvo je dejavnik, ki ga podjetje obvladuje zaradi preteklih poslovnih dogodkov, pričakuje pa, da bodo v prihodnosti od njega pritekale gospodarske koristi.

Sredstva prikazujemo v bilanci stanja, če jih lahko vrednotimo in je verjetno, da bodo podjetju v bodočnosti prinesle gospodarske koristi. Imajo ceno ali vrednost, ki jo lahko izmerimo.

Prihodnje gospodarske koristi, ki jih omogoča posamezno sredstvo, lahko pritečejo v podjetje na več načinov:

- podjetje uporablja sredstvo za opravljanje dejavnosti,
- podjetje sredstvo zamenja za drugo sredstvo,
- podjetje sredstvo uporabi za poravnavo svojega dolga,
- podjetje sredstvo proda z dobičkom.

Sredstva so lahko izražena v različnih oblikah; običajno so materializirana, lahko pa se pojavljajo tudi v nematerializirani obliki. Pravno gledano je sredstvo praviloma pravica. Za večino sredstev ima podjetje lastninsko pravico; ni pa lastninska pravica pogoj, da neko sredstvo podjetje prikazuje med sredstvi. Podjetje izkazuje v računovodskih izkazih tudi sredstva, ki pravno gledano niso njena, torej na njih nima lastninske pravice, jih pa uporablja. V tem primeru govorimo o ekonomskem lastništvu. Primer takega sredstva je sredstvo, ki ga ima podjetje v finančnem najemu.

2.1.1 Slovenski računovodski standard 1 – opredmetena osnovna sredstva

Slovenski računovodski standard se uporablja pri knjigovodskem razvidovanju, obračunavanju in razkrivanju zemljišč, zgradb, opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstvih.

Obdeluje :

- razvrščanje opredmetenih osnovnih sredstev,
- prepoznavanje in odpravljanje pripoznanje opredmetenih osnovnih sredstev,
- začetno računovodsko merjenje opredmetenih osnovnih sredstev,
- prevrednotovanje opredmetenih osnovnih sredstev,
- uskupinjevanje opredmetenih osnovnih sredstev,
- razkrivanje opredmetenih osnovnih sredstev.

So torej pravila stroke, ki zakonsko določajo temeljna pravila in zahteve računovodstva, podrobneje razčlenjujejo, pojasnjujejo in določajo način njihove uporabe.

2.1.2 Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij

Na podlagi prvega odstavka 107. člena Ustave Republike Slovenije je Predsedstvo Republike Slovenije 11. novembra 1992 izdalo Ukaz o razglasitvi Zakona o lastninskem

preoblikovanju podjetij. Ta zakon ureja lastninsko preoblikovanje podjetij z družbenim kapitalom z znanimi lastniki. Lastninsko preoblikovanje podjetja po tem zakonu pomeni spremembo podjetja z družbenim kapitalom v podjetje z znanimi lastniki na celotnem trajnem kapitalu preoblikovanja podjetja. Podjetje izda delnice na podlagi vrednosti iz otvoritvene bilance.

Načini preoblikovanja podjetij po tem zakonu so bili:

- prenos navadnih delnic na sklade,
- interna razdelitev delnic,
- notranji odkup delnic,
- prodaja delnic podjetja,
- prodaja vseh sredstev podjetja,
- preoblikovanje podjetja z večanjem lastniškega kapitala,
- prenos delnic na sklad.

2.1.3 Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja podjetij

Na podlagi 4. člena Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij je vlada RS izdala uredbo o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja. Otvoritveno bilanco stanja so podjetja izdelala samostojno, razen vrednotenja stavbnih zemljišč in gradbenih objektov, ki so jih opravili pooblaščenji cenilci s stani Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo.

2.1.4 Mednarodni računovodski standard MRS 36 – oslabitev sredstev

Namen tega standarda je predpisati postopke, ki jih podjetje uporablja, da bi zagotovilo, da knjigovodska vrednost njegovih sredstev ne bi presegla njihove nadomestitvene vrednosti. Knjigovodska vrednost sredstva presega njegovo nadomestitveno vrednost, če presega znesek, ki bo nadomeščen z uporabo ali prodajo sredstva. V takšnem primeru se sredstvo šteje za oslabiljeno in ta standard zahteva, da podjetje prepozna izgubo zaradi oslabitve. Ta standard tudi podrobno določa, kdaj naj podjetje razveljavi izgubo zaradi oslabitve in predpisuje razkritja.

Standard je začel veljati 1. julija 1999 in bil dopolnjen 31. marca 2004.

2.2 Merjenje gospodarskih kategorij v računovodskih izkazih in razvidih

Po SRS v računovodskih izkazih merimo postavke po različnih podlagah za merjenje postavk v računovodskih izkazih. Sredstva v računovodskih izkazih praviloma obravnavamo po nabavni vrednosti, to je z zneski plačane gotovine ali gotovinskih ustreznih v trenutku nabave, ali pa po pošteni vrednosti nadomestila, danega v trenutku nabave za pridobljeno sredstvo. Dolgove obravnavamo z zneski prejetimi v zameno za obveznosti, pa tudi z zneski gotovine ali gotovinskih ustreznih, ki jih bo podjetje po pričakovanju moralo poplačati za poravnavo dolgov. Sredstva in dolgovi pa v računovodskih izkazih kljub temu niso vedno

izkazani po navedenih vrednostih. Podlag za merjenje postavk v računovodskih izkazih je tako več.¹

2.2.1 Izvirna vrednost (historical cost principle)

Podlaga za merjenje postavk v računovodskih izkazih po izvorni vrednosti je ena najstarejših. Izhaja iz načela, da je treba pri izmenjavi sredstev med strankama pridobljeno sredstvo ovrednotiti po ceni, po kateri je bilo nabavljeno, saj merimo vrednost sredstev po nabavni vrednosti, to je z zneski plačane gotovine ali gotovinskih ustreznice v trenutku nabave, ali pa po pošteni vrednosti nadomestila, danega v trenutku nabave za pridobljeno sredstvo. Posledično na drugi strani dolgove obravnavamo z zneski, prejetimi v zameno za obveznosti, pa tudi z zneski gotovine ali gotovinskih ustreznice, ki jih bo podjetje po pričakovanju moralo plačati za poravnavo dolga.

Merjenje postavk po izvorni vrednosti zagotavlja informacije o tem:

- kaj vstopi v računovodsko ureditev: sredstvo ali dolg,
- kdaj se sredstvo ali dolg pripozna v trenutku menjave in
- po katerem znesku se sredstvo ali dolg pripozna: po menjalni ceni (izvirni vrednosti).

Zaradi teh informacij je postala ta podlaga za merjenje postavk v računovodskih izkazih ena temeljnih podlag, na katerih že desetletja temelji računovodska informacijska ureditev.

Teoretično izhaja ta podlaga s stališča, da je cena, za katero se stranki dogovorita in po kateri zamenjata sredstvo ali dolg, prava cena, ki sta jo sprejeli obe stranki. Ta cena naj bi bila tudi tržna cena, čeprav ta trditev ne drži vedno. To je ena večjih pomanjkljivosti te podlage za merjenje postavk, predvsem za vse tiste, ki iščejo izhodišče v tržni vrednosti. Torej je izhodišče v točki pridobitve po vrednosti, ki je praviloma tudi tržna, vendar pa po pridobitvi ponovno merjenje po izvorni vrednosti praviloma ni več možno. Uporaba te merske podlage tudi pomeni, da v bilanci stanja sredstva in dolgovi niso izkazani po dnevnih vrednostih.

Čeprav se kar nekaj teoretikov in tudi praktikov s to podlago za merjenje postavk v računovodskih izkazih ne strinja, pa se je tako teorija kot praksa oklepa zaradi praktičnosti in predvsem zaradi zanesljivosti oziroma verodostojnosti. Ni nujno, da so druge podlage za merjenje postavk v računovodskih izkazih, predvsem pri pridobitvi sredstev ali dolgov, tako zanesljive, ker so odvisne tudi od osebne presoje. Verjetno bo podlaga za merjenje postavk v računovodskih izkazih po izvorni vrednosti ostala še kar nekaj časa osnovna podlaga za merjenje postavk v računovodskih izkazih, saj večina teoretikov in predvsem praktikov meni, da je najpomembnejša. Njena opustitev ali bistveno drugačna uporaba bi v temelju zamajala izdelan in v tem času v večini držav uporabljan teoretični in praktični model sestavljanja računovodskih izkazov.

2.2.2 Dnevna vrednost (current value)

Sredstva obravnavamo z zneski plačane gotovine ali gotovinskih ustreznice, ki bi jih bilo treba poplačati, če bi v sedanosti kupili isto ali istovrstno sredstvo. Dolgove obravnavamo po

¹ Odar, M. (2004). *SRS in prevrednotenje*, str. 3 – 6.

nediskontirani vrednosti zneskov gotovine ali gotovinskih ustreznih, ki bi jih bilo potrebno sproti poravnati.

Dnevna vrednost naj bi bila sopomenka tržne vrednosti. Seveda z dnevno vrednostjo ne smemo razumeti neposredno vrednosti obravnavane postavke. Tudi preko enega dneva se lahko vrednost zelo spreminja. Dnevna vrednost je torej trenutna vrednost in ravno to je ena izmed njenih slabosti, kajti poslovni dogodki se po tej vrednosti lahko uresničijo ali pa ne. Pa še nekaj; če bi na primer upoštevali kot izhodišče namesto izvirne vrednosti dnevno vrednost, bi bila ta lahko večja ali manjša od izvirne vrednosti, saj je za dnevno vrednost značilno, da nima osnove v vrednosti enega samega poslovnega dogodka, ki se je zgodil v nekem trenutku, ampak izhaja iz vrednosti množice poslovnih dogodkov, ki so se zgodili v nekem trenutku; torej posledično odražajo izvirne vrednosti. Zato je tudi dnevna vrednost le posredno odvisna od cene, ki je bila upoštevana pri poslovnem dogodku v zvezi z obravnavanim podjetjem, saj je vrednost (izvirna vrednost) tega poslovnega dogodka lahko in praviloma tudi je, drugačna od njegove dnevne vrednosti.

Res je, da uresničeni poslovni dogodek kot eden izmed mnogih vpliva na oblikovanje dnevne vrednosti, vendar je njegov vpliv lahko zanemarljiv. Res pa je tudi, da v primeru vrednotenja sredstev in dolgov po dnevni vrednosti dobimo knjigovodsko vrednost podjetja, ki je še najbližja realni vrednosti podjetja.

2.2.3 Iztržljiva (poravnalna) vrednost (realisable settlement value)

Sredstva obravnavamo v zneskih gotovine ali gotovinskih ustreznih, ki bi jih bilo mogoče v sedanosti prejeti s prodajo sredstev na običajen način. Dolgove obravnavamo v velikosti njihove poravnalne vrednosti, torej v nediskontiranih zneskih gotovine ali gotovinskih ustreznih, ki jih bo moralo podjetje poplačati v okviru poravnania dolgov.

Iztržljiva vrednost kot podlaga za merjenje postavk v računovodskih izkazih se pri podjetjih, ki upoštevajo predpostavko o časovni neomejenosti delovanja, praviloma ne more uporabljati, saj iztržljiva vrednost praviloma nikoli ni poštena vrednost, ali natančneje - lahko je pogojna poštena vrednost, če zanemarimo načelo pripoznavanja prihodkov. Lahko je torej le orientacijska neuresničena vrednost.

Seveda pa se pri nekaterih dejavnostih dnevna vrednost lahko zelo približa iztržljivi ali (bolje) obratno; iztržljiva vrednost je ena izmed dnevnih vrednosti, upoštevana pri poslovnih dogodkih. Iztržljiva vrednost je lahko večja ali manjša od dnevne vrednosti in je enaka izvorni vrednosti (za drugo podjetje) oziroma se ujema z načelom pripoznavanja prihodkov, če se je poslovni dogodek zgodil. Pri iztržljivi vrednosti gre torej za določitev vrednosti poravnave v okviru razpona dnevnih vrednosti, kadar le-te obstajajo, ali vrednosti, po katerih bi se poslovni dogodki lahko zgodili. Iztržljivo vrednost bi lahko opredelili kot uresničljivo dnevno vrednost.

2.2.4 Sedanja vrednost (present value)

Sredstva in dolgove obravnavamo po sedanji diskontirani vrednosti prihodnjih čistih denarnih tokov.

Sedanja vrednost kot podlaga za merjenje postavk v računovodskih izkazih v bistvu izvira iz izvorne vrednosti in diskontirane vrednosti uresničenega denarnega toka. Gre za izračunljivo vrednost, ki izhaja iz predpostavke in določitve uresnitve dogodka, izraženega v sedanji vrednosti; to je ob upoštevanju časovne komponente izračunana predvidena sedanja vrednost denarnih tokov. Gre za dve neznanki; prva se nanaša na pričakovano uresničeno vrednost, druga pa na razvrednotenje te vrednosti na trenutek sedanjosti. Ker gre za dve neznanki, ju je treba ocenjevati. Ocena pa je odvisna od določitve tveganja tako glede diskontne mere, kakor tudi glede prihodnjih čistih denarnih tokov. Načrtovanje prihodnjih čistih denarnih tokov (vsaj nekaterih) izhaja tudi iz podatkov bilance stanja. To pa so podatki preteklosti, na katerih velikost je vplivala tudi uporaba predpostavke previdnosti. Če predpostavka previdnosti ni bila pravilno uporabljena, so lahko posledično napačno ugotovljeni prihodnji čisti denarni tokovi in posledično je lahko napačno ugotovljena predvsem sedanja vrednost sredstev.

2.2.5 Poštena vrednost (fair value)

Najprej se je treba vprašati, kaj razumemo s pošteno vrednostjo. SRS so pravila upoštevanja podlag za merjenje postavk v računovodskih izkazih po poštenu vrednosti povzela iz MRS. Velja splošna definicija, da je poštena vrednost »znesek, za katerega je sredstvo moč zamenjati oziroma obveznost poravnati med dobro obveščeni in voljnimi strankami v premišljenem poslu.« Podobno je poštena vrednost opredeljena tudi v drugih MRS pa tudi v UK GAAP, US GAAP in drugih računovodskih standardih. Vendar tudi različni MRS navedeno opredelitev poštene vrednosti še podrobneje razčlenjujejo in pojasnjujejo, kaj je mišljeno s pošteno vrednostjo za posamezne potrebe vrednotenja.

Za namen prevrednotovanja postavke opredmetenih osnovnih sredstev na njihovo pošteno vrednost je določeno:

»Poštena vrednost zemljišča in zgradb je navadno njihova tržna vrednost. Ta vrednost se določi z ocenitvijo, ki jo navadno opravijo strokovno usposobljeni ocenjevalci.«

2.2.6 Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev

Prenovljeni slovenski računovodski standardi so z uvedbo prevrednotenja sredstev opustili do tedaj znani način obračunavanja revalorizacije sredstev in dolgov, ter ga nadomestili z prevrednotovanjem. Prevrednotovanje nad izvorno oziroma nabavno vrednostjo, je potrebno zaradi upoštevanja načela poštene vrednosti (fair value). Prevrednotovanje je v svetu, teoriji in tudi praksi že dolgo znano. Novost, ki so jo vpeljali se nanaša predvsem na vrednotenje finančnih instrumentov. Zaradi uvedbe pravila prevrednotovanja je pričakovati ,

da bodo bilance stanja ob upoštevanju sodobnih metod vrednotenja izkazovale realnejšo stanje sredstev in dolgov podjetja.²

Prevrednotenje je sprememba prvotno izkazane vrednosti gospodarskih kategorij. Po tej opredelitvi je torej prevrednotenje vsako ponovno vrednotenje gospodarskih kategorij po njihovem začetnem pripoznanju, tako okrepitev kot oslabitev sredstev in dolgov.

V spremembah SRS je prevrednotenje osnovnih sredstev opredeljeno kot spreminjanje njihove knjigovodske vrednosti. Gre za vsebinske razlike, saj pri okrepitvi kot pri oslabitvi sredstev gre za oceno njihove uporabnostne zmožnosti v prihodnosti. Gre namreč za neko vrsto prehoda iz statičnega v dinamično knjigovodstvo. Vrednost sredstva danes je odvisna od pričakovane in ne pretekle koristi. Nepremičnine in oprema so pomembni, največkrat kar najpomembnejši sestav podjetja, zato je za ocenjevalce, uporabnike in lastnike važna njihova učinkovita raba. Nepremičnine so izziv tudi zaradi njihove izjemne heterogenosti in to še posebej v povezavi z okoljem. Okrepitev in oslabitev sredstev bodo lastnike in uporabnike še dodatno prisilile k razmisleku – ob investiranju, rabi in odsvojitvi sredstev. Temelj razumevanja prevrednotovanja je v upoštevanju resnično pravih kriterijev gospodarjenja, temeljitih premislekov o investiranju ter racionalnem pogledu na življenjsko dobo sredstev, ne zgolj opazovanje v izkazih poslovanja. Razmere zahtevajo sodelovanje strokovnjakov sorodnih strok, praktične izkušnje ter večjo širino znanj – ekonomskega, tehnološkega in organizacijskega. (Torkar, 2000).

2.2.6.1 Revalorizacija, indeksacija, načelo previdnosti

Sredstva in dolгови so se po pridobitvi (izvirna vrednost) revalorizirala in amortizirala. Kar zadeva korigiranje – prevrednotovanje sredstev in dolgov navzgor, torej nad izvirno vrednost, je bilo možno le njihovo revaloriziranje in prevrednotovanje navzdol, torej pod izvirno vrednost. Se pravi prenašanje vrednosti sredstev med stroške in njeno izgubljanje zaradi zunanjih vplivov. V primeru revalorizacije je šlo vsebinsko le za prilagajanje vrednosti premoženja novi kupni moči denarja, ki je zaradi inflacije (razvrednotenja denarja) manjša. Vsebinsko govorimo o indeksaciji. Revalorizacija sredstev in dolgov, ter na tej podlagi izpeljano oblikovanje in črpanje revalorizacijskega izida, je bil v osnovi izdelan sistem, s pomočjo katerega so izločili vplivi rasti cen. Seveda je bilo mogoče opredmetena osnovna sredstva, če je njihova tržna cena bila nižja od njihove revalorizirane nabavne vrednosti, revalorizirati le do njihove tržne vrednosti, kar pa se v praksi v večini podjetij ni upoštevalo. V večini primerov družbe sploh ne bi smele revalorizirati opredmetenih osnovnih sredstev. Res je, da je v uvodu v slovenske računovodske standarde zapisano, da je obvezna le indeksacija kapitala, toda ravno zaradi njene zagotovitve, je večina družb revalorizirala

² Odar, M. (2000). *Prevrednotovanje - okrepitev in oslabitev sredstev po osnutku sprememb prenovljenih slovenskih računovodskih standardov*, str. 1.

opredmetena osnovna sredstva z enakim koeficientom kot kapital in jih zato tudi neupravičeno prevrednotila.

2.2.6.2 Splošno prevrednotenje – spremembe kupne moči domače valute

Splošno prevrednotovanje osnovnih sredstev zaradi inflacije se je opravljalo na podlagi domače inflacije, izražene v spremembi razmerja med takratnim tolarjem in nemško marko, in mednarodne inflacije, izražene v kupni moči nemške marke, kasneje evrom, vendar največ do zneska dokazanih poštenih vrednosti v razmerju dem – evro, in sicer ob upoštevanju še razpoložljive dobe koristnosti sredstev. Splošno prevrednotovanje je bilo podobno revalorizaciji osnovnih sredstev, vendar je treba dodati, da nikakor ni šlo za avtomatizem. Gre za ohranjanje vrednosti osnovnih sredstev, izraženih v tuji valuti. Splošno prevrednotovanje drugih sredstev in dolgov zaradi inflacije se praviloma ni izvajalo.³

2.2.7 Posebno prevrednotovanje – sprememba cen gospodarskih kategorij

Pri posebnem prevrednotovanju nad izvorno oziroma nabavno vrednostjo je potrebno upoštevati načela poštene vrednosti (fair value). Vendar je treba dodati, da je zasnova poštene vrednosti uporabljena le pri vrednotenju sredstev in dolgov, ne pa tudi pri ugotavljanju poslovnega izida. Pri ugotavljanju poslovnega izida načelo poštene vrednosti zaradi upoštevanja predpostavke previdnosti in njenega načela pripoznavanja prihodkov ni upoštevano. Ob upoštevanju načela poštene vrednosti v celoti bi se učinki prevrednotovanja sredstev in dolgov takoj poračunali v poslovnem izidu.

Upoštevanje načela poštene vrednosti je sicer v celoti teoretično pravilno, vendar pa bi njegova dosledna uporaba lahko povzročila ugotovitev in razdelitev čistega dobička, ki bi izviral iz prevrednotenih sredstev in zato izkazanih prihodkov, ki se le enostransko pripoznajo. Pri klasičnem pripoznavanju prihodkov gre vedno za razmerje med družbo in njenimi poslovnimi partnerji, na primer kupci. Gre za obligacijsko razmerje med dvema strankama. Tudi če bi bilo prevrednotenje sredstev strokovno izvedeno brez napak, še ne moremo govoriti o realiziranem poslu in zato je tudi negotovost njegove uresničitve veliko večja kot pri klasičnem pripoznavanju prihodkov. Če se vprašamo, kaj razumemo s pošteno vrednostjo za namen prevrednotenja osnovnih sredstev, je poštena vrednost zgradb in zemljišč njihova tržna vrednost. Ta vrednost se določi z ocenitvijo, ki jo navadno opravijo poklicno usposobljeni ocenjevalci. Med osnovnimi sredstvi so najpogosteje prevrednotena zemljišča. Posebno prevrednotenje opreme je redkeje, kajti težnje globalizacije in povečanje konkurence ne dopuščajo povečevanje vrednosti opredmetenih sredstev, prej nasprotno. Velika večina nabavnih oziroma primerljivih nabavnih cen se ni in ne bo povečala. Ob upoštevanju zgoraj navedenega in ob upoštevanju sodobnih metod vrednotenja bodo bilance izkazovale pošteno stanje sredstev in dolgov. Istočasno pa velja, da se prevrednotenje nad izvorno vrednostjo

³ Odar, M. (2000). *Prevrednotevanje - okrepitev in oslabeitev sredstev po osnutku sprememb prenovljenih slovenskih računovodskih standardov*, str. 9.

izkazuje kot prevrednotovalni popravek kapitala, ki ne vpliva na ugotovitev poslovnega izida, ohranja pa uporabo temeljne računovodske predpostavke previdnosti in s tem tudi žlahtnost konservativnosti. Ta postavka zaradi prevelikih skušnjav po razdelitvi dobička ne dopušča izkazovanja poslovnih izidov, ki izvirajo iz prihodkov, ki jih še ne moremo obravnavati kot obligacijsko razmerje s subjekti zunaj obravnavane družbe.⁴

2.2.8 Okrepitev sredstev

Prevrednotenje uvaja kar nekaj novosti. Ključne novosti so vezane na okrepitve sredstev. Ključni poudarek prevrednotenja je treba iskati v primerljivosti računovodskih izkazov in realnosti izkazanih premoženjskih postavk. Ena ključnih slabosti računovodstva je prav nerealno vrednotenje premoženja. Lahko si omislimo primer, ko je neko sredstvo (zemljišče) bilo kupljeno poceni (neatraktivna lega), a se je čez čas kvaliteta prostora menjala in nepremičnina je pridobila na vrednosti. V računovodstvu jo izkazujemo po nerealnih vrednostih. Poveča se vrednost sredstev zaradi povečanja pričakovane prihodnje gospodarske koristi iz sredstev, ne da bi prišlo do spremembe zaradi nove naložbe vanje.

Dopustnost okrepitve sredstev – oslabitve dolgov ni obvezna, je pa dopustna. Okrepitev je mogoča pri:

- zemljiščih,
- zgradbah,
- opremi,
- finančnih inštrumentih.

Povzroči posebni prevrednotovalni popravek kapitala, ne sme pa vplivati na poslovni izid pred prodajo sredstva.

Pogoj za izvedbo prevrednotevanja – okrepitve:

1. Utemeljeni tržni podatki, ki omogočajo povečanje knjigovodske vrednosti sredstev.
2. Povečanje pričakovanih prihodnjih koristi iz sredstev.
3. Zmanjšanje pričakovanega odtoka gospodarskih koristi zaradi zmanjšanja knjigovodske vrednosti dolgov.

Vsebina spremembe okrepitve sredstev:

- povečajo se sredstva,
- poveča se posebni prevrednotovalni popravek kapitala.
- Posebni prevrednotovani popravek kapitala se črpa za :
- amortizacijo učinka okrepitve sredstev,
- oslabitve prej okrepljenih sredstev iz drugih vzrokov.

Zmanjšajo se dolгови, poveča se posebni prevrednotovalni popravek kapitala, ki se črpa za učinke okrepitve pred tem oslavljenih dolgov.

⁴ Odar, M. (2000). *Prevrednotevanje - okrepitev in oslabitev sredstev po osnutku sprememb prenovljenih slovenskih računovodskih standardov*, str. 10-11.

2.2.9 Oslabitev sredstev

Oslabitev sredstev oziroma okrepitev dolgov v načelu že poznamo. Do oslabitve sredstev pride, ko je knjigovodska vrednost večja od nadomestitvene vrednosti. Nadomestitvena vrednost je večja od čiste prodajne vrednosti ali vrednosti pri uporabi. Poslovodstvo podjetja je na dan bilance stanja dolžno presoditi, ali je kako znamenje, da utegne biti sredstvo oslabiljeno. Sredstvo je oslabiljeno, če knjigovodska vrednost presega njegovo nadomestljivo vrednost. Če to ugotovi, oceni zanj nadomestljivo vrednost, ki je lahko čista prodajna cena sredstva ali vrednost v uporabi. Podjetje ugotavlja taka stanja ob pomoči zunanjih in notranjih spoznanj.

Zunanja spoznanja so zlasti naslednja:

- Tržna vrednost sredstva se je v obdobju veliko bolj zmanjšala kot je bilo pričakovati.
- Pojavile so se ali se utegnejo pojaviti pomembne tehnološke, tržne, gospodarske, pravne in druge spremembe.
- V določenem obdobju so se povečale tržne obrestne mere ali druge tržne donosnosti naložb, ta povečanja pa bodo verjetno vplivala na diskontno mero. To mero bomo uporabljali pri izračunu vrednosti uporabe in bo pomembno zmanjšala nadomestitveno vrednost sredstva.
- Knjigovodska vrednost čistih sredstev podjetja je večja od njegovega tržnega usredstvovanja.

Notranje spoznavne podlage so naslednje:

- Obstajajo dokazi o zastarelosti ali fizični poškodovanosti sredstva. Načrti ustavitve ali reorganizacije podjetja zaradi česar se bodo sredstva manj uporabljala, predčasno odtujila. Notranja poročila dokazujejo, da je, ali da bo uspešnost uporabe sredstva manjša kot je bilo pričakovati.
- Poslovodstvo podjetja je odgovorno za resničnost in poštenost letnih poročil. V njih mora predstaviti ekonomsko sliko podjetja, ki se kaže v premoženjsko-finančnem položaju in poslovni ter finančni uspešnosti. Skrbeti mora za gospodarjenje z vsemi sredstvi in v tej zvezi nenehno načrtovati ekonomske koristi od uporabljenih stalnih in gibljivih sredstev, jih angažirati v poslovnem procesu na čimbolj gospodaren način in jih preko ustvarjanja in prodajanja poslovnih učinkov ponovno preoblikovati v denarno obliko. To preoblikovanje ne more biti nižje od knjigovodske vrednosti sredstev. Oslabitev sredstev se mora obvezno izvesti.

2.2.10 Načini ocenjevanja vrednosti

Tradicionalne metode kot orodje tradicionalnih pristopov k ocenjevanju vrednosti premičnin in nepremičnin so se začele v Sloveniji pogosteje uporabljati šele ob lastninjenju podjetij in po uradnem prehodu na tržni gospodarski sistem. Pionirji sodobnega ocenjevanja vrednosti sredstev pri nas so se naslanjali pretežno na literaturo ameriškega izvora oziroma na metodologije, ki jih uporabljajo ocenjevalci ameriškega združenja ocenjevalcev ASA (American Society of Appraiser).

Za metode ocenjevanja vrednosti sredstev, ki temeljijo na tržnih zakonitostih in jim v anglo-ameriškem izrazoslovju pravijo tradicionalne (angl. traditional appraisal methods), sta se pri nas udomačili še imeni sodobne ali tudi tržne metode ocenjevanja nepremičnin. V bistvu gre za poudarek, da so to metode, ki se uporabljajo v svetu tržnega gospodarstva in jih s pridevniki sodobno oziroma tržno ločimo od nekdanjih predpisanih metod za ocenjevanje nepremičnin, ki jih poslej označujemo kot administrativne metode.

Med tradicionalnimi pristopi (razliko med pristopom in metodo pojasnjujem v nadaljevanju) je bržkone najpogosteje uporabljen pristop primerjave prodaj (angl. market comparison approach, sales comparison approach, direct sales comparison approach), ki ga nekateri imenujejo tržni pristop. Obe poimenovanji sta pravilni, vendar je prvo primernejše zaradi izključitve možnosti zamenjave med tržnim pristopom, tržno metodo in tržnimi metodami.⁵

Drugi tradicionalni pristop je v ocenjevalskih krogih imenovan kot stroškovni (angl. cost approach), čeprav izraz ni skladen z izrazoslovjem računovodske in finančne stroke. Ker pristop temelji na oceni nabavne vrednosti oziroma vrednosti nadomestitvenega ali reproduciranega sredstva, ki ga ocenjujemo, je bržkone pravilneje uporabljati izraza nabavnovrednostni ali kvečjemu nabavno-stroškovni pristop.

Najbolj sporno je izrazoslovje pri tako imenovanem dohodkovnem pristopu oziroma dohodkovnih metodah (angl. income approach, traditional income methods). Te temeljijo na oceni dobičkov oziroma prihodkov oziroma čistih denarnih tokov (odvisno od uporabljane metode) iz naslova sredstva. Te kategorije lahko z eno besedo opišemo kot donos, zato je pravilnejša uporaba izraza pristop oziroma metode donosa.⁶

Tradicionalni pristopi ocenjevanja sredstev so torej:

- pristop primerjave prodaj,
- nabavnovrednostni pristop,
- pristop donosa.

Navajam še razliko med pristopom in metodo. Pristop je temeljna ideja, »filozofija«, ki jo ocenjevalec ubere pri ocenjevanju določenega sredstva. Pri vsakem pristopu je moč uporabiti najmanj eno metodo ocenjevanja. Metoda je oblika oziroma postopek ocenitve.

2.2.11 Premično in nepremično premoženje

Slovar slovenskega knjižnega jezika (1994) premoženje definira kot stvari in denar, ki jih ima kdo v svoji lasti. Pri ocenjevanju vrednosti premičnin in nepremičnin se omejujemo na stvarno premoženje, ki ga definiramo kot vidno ali kako drugače fizično zaznavno. Stvarno premoženje (računovodska stroka ga pojmuje kot opredmetena osnovna sredstva) lahko nadalje razdelimo na premično in nepremično.

⁵ Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti sredstev*, str. 1.

⁶ Pšunder, I. (2002), *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti sredstev*, str. 1.

Premično premoženje sestavljajo:

- stroji in oprema,
- drobni inventar,
- zaloge materiala,
- nedokončana proizvodnja.

Nepremično premoženje:

- zemljišča,
- objekt (zgradbe) in
- infrastrukturna ureditev.

2.3 Tradicionalne metode ocenjevanja vrednosti sredstev

2.3.1 Nabavnovrednostni pristop

Temeljna ideja ocenjevanja vrednosti po nabavnovrednostnem pristopu temelji na spoznanju, da preudarni investitor za obstoječe sredstvo ni pripravljen plačati več, kot znašajo stroški postavitve oziroma nabave enakovrednega, vendar tudi enako obrabljenega in zastaranega sredstva. Zato terja ta pristop oceno stroškov nabave enakovrednega sredstva oziroma postavitve enakovredne nepremičnine. To vrednost nato zmanjšamo za izgubo vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov, ter jo pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stojijo ocenjevani objekti.

Zdi se, da se naklonjenost temu pristopu med ocenjevalci vrednosti premičnin in nepremičnin občutno razlikuje. Če ga ocenjevalci vrednosti premičnin relativno pogosto uporabljajo, ga ocenjevalci vrednosti nepremičnin štejejo za dolgotrajnega, zapletenega in nenatančnega, in raje uporabljajo preostala dva pristopa tradicionalnih ocenjevalnih metod (pristop prodajnih cen in pristop donosa). Res pa je tudi, da ta dva pristopa pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin bolje odražata razmere na nepremičninskem trgu.⁷

Postopek ocenjevanja po nabavnovrednostnem pristopu opisujem za primere ocenjevanja vrednosti nepremičnin:

- Ocenimo vrednost zemljišča, kot da bi bilo nepozidano.
- Ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške postavitve osnovne zgradbe.
- Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti zgradbe zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja.
- Korigiramo reprodukcijski oziroma nadomestitveni strošek za obseg zmanjšanja vrednosti.
- Izračunani amortizirani vrednosti (iz koraka 4) pripišemo vrednost zemljišča.

Nabavne stroške enakovrednega sredstva lahko določimo na dva načina. V prvem primeru ocenimo nabavne stroške natančnega dvojnika ocenjevanega sredstva. V tem primeru govorimo o reprodukcijskih stroških in kljub tehnološkim dognanjem računamo, kot da bi pri

⁷ Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti sredstev*, str. 4, 5.

sredstvu uporabljali enake materiale in upoštevali enake standarde, kot so veljali za ocenjevano sredstvo. V drugem primeru ocenimo stroške nabave sredstva z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevano, vendar zgrajenega po sodobnih tehnoloških dognanjih s sodobnimi materiali in sodobnimi zasnovami. V tem primeru govorimo o nadomestitvenih stroških, saj gre za hipotetično nabavo podobnega (nadomestnega) in ne identičnega sredstva.

Obstaja več načinov za določevanje reprodukcijskih in nadomestitvenih stroškov. Prve praviloma določamo na podlagi kalkulacij ali na podlagi indeksiranja cen, druge pa s pomočjo katalogov, predračunov, informativnih izračunov in ponudb, ki se lahko nanašajo na celotno sredstvo ali le na posamezne sklope.⁸

Nabavni stroški novih izboljšav – objektov se lahko ocenijo le ob poznavanju vgrajenih elementov oz. materialov ocenjevane in primerljive izboljšave. Ocena stroškov je možna na več načinov, pogosto pa po eni od naslednjih petih variant:

- Z natančnim popisom del in kalkulacijo, to je z množenjem enotnih cen in količin vgrajenega materiala in storitev.
- S seštevkom nabavnih stroškov horizontalnih elementov (npr. temeljev, strehe, elektrike,..) in nabavnih stroškov vertikalnih elementov (npr. sten, oken).
- Z množenjem enote mere objekta, ponavadi 1 m² in povprečnih nabavnih stroškov enote mere (SIT/m²).
- Z revalorizacijo stroškov gradnje ocenjevanega objekta, kar se uporablja predvsem pri ocenjevanju novejših objektov;
- oziroma po analitični primerjavi poznanih stroškov iz preteklosti primerljivih objektov.

Vsaka zgradba ima ekonomsko življenjsko dobo. V splošnem je ekonomska življenjska doba krajša od fizične življenjske dobe, ki označuje fizično trajanje zgradbe do porušitve. Ekonomska življenjska doba je sestavljena iz dejanske življenjske dobe objekta in preostale življenjske dobe. Dejanska življenjska doba odseva resnično starost glede na stanje in vzdrževanje elementov objekta. Lahko je enaka, večja ali manjša od kronološke starosti.

Zastaranje je zmanjšanje nabavnega stroška novega objekta in se določa samo za izboljšave, ne pa za zemljišče. Je funkcija časa in pomeni izgubo vrednosti objekta in elementov zunanje ureditve. Razlikuje se od računovodske pojmovane amortizacije.

Poznane tri splošne vrste zastaranja:

1. Fizična obrabljenost kot posledica izrabe, poškodb in staranja. Vsak del, ki izgublja vrednost, je lahko »ozdravljiv« ali »neozdravljiv«. Neozdravljiv je takrat, ko stroški za njegovo popravilo presegajo vrednost, ki bi jo tak del dodal vrednosti posesti. Ozdravljiv pomeni, da so stroški popravila manjši od dodane vrednosti. Ob zapisanem se poraja vprašanje, kdaj je poslabšanje ali zastaranje smiselno odpraviti oziroma kdaj je to dejanje ekonomsko upravičeno. Če sledimo načelu, da bo dober gospodar strmел

⁸ Zupančič in Nagode (2003). *Stroškovni pristop*, str. 80.

za maksimiranjem svojega premoženja, bo torej poslabšanje ali zastaranje (katerekoli vrste) upravičeno odpraviti takrat, ko bo njegova odprava stala manj kot se bo s tem dejanjem povečala vrednost posesti (premičnine ali nepremičnine). To pa je tudi »matematična« definicija popravljivosti poslabšanja ali zastaranja. Pripomniti velja, da je ekonomsko zastaranje vedno nepopravljivo, saj bi stroški njegove odprave bistveno presegali povečanje vrednosti sredstva. Vrednost sredstva izračunamo tako, da od reprodukcijskega ali nadomestitvenega stroška odštejemo vse oblike zmanjšanja vrednosti ter pri nepremičninah prištejemo vrednost zemljišča in pomožnih objektov na njem.

2. Funkcionalno zastaranje pomeni, da del objekta ali njegova celota ni primerna za uporabo. Razlog je lahko določena pomanjkljivost ali pretiranost. Del, ki je zastarel, lahko še dobro deluje, ne ustreza pa sodobnim standardom. Lahko je ozdravljiv ali neozdravljiv, odvisno od razmerja med stroški popravila in pričakovanimi koristmi. Med funkcionalno zastarevanje spada, npr. vsebnost samo ene kopalnice v stanovanju, kjer standard predvideva dve, neustrezna svetla višina v starejših stavbah in tudi neustrezna pozidava zemljišča na elitni lokaciji, namenjenega za poslovno dejavnost, z enostanovanjsko hišo.
3. Ekonomsko zastaranje imenujemo tudi zastaranje zaradi okolja ali zastaranje zaradi lokacije. Povzročitelji so zunaj posesti, kot so npr. hrup ali viri onesnaževanja. Ekonomsko zastaranje je povečini neozdravljivo. Izdatki za nakup sosednjih posesti in za spremembo njihovih namembnosti so pogosto preveliki in bi presegali znesek, za katerega se poveča vrednost prizadetega premoženja.

Zastaranje se meri glede na to, koliko vpliva na znižanje tržnih cen nepremičnin v primerjavi s cenami nepremičnin brez zastarevanja. Določi se z analizo trga na več možnih načinov:

1. Zastaranje je ocenjeno s primerjavo prodajnih cen podobnih že prodanih nepremičnin. V tem primeru je odpis enak reprodukcijskim nabavnim stroškom novega objekta, zmanjšanim za transakcijsko ceno nepremičnine in povečanim za ocenjeno vrednost zemljišča.
2. Zastaranje je določeno na enak način kot v prvem primeru. Razlika je le-ta, da se namesto prodajne cene uporabi vrednost nepremičnine, ki je ocenjena po pristopu donosov.
3. Zastaranje se določi linearno na podlagi dejanske in ekonomske življenjske dobe objekta. Metoda sledi računovodski logiki in predvideva, da je znižanje vrednost zaradi zastaranja objekta vsako leto enako.

4. Zastaranje vsakega elementa objekta je ocenjeno posebej na podlagi njegove dejanske in ekonomske življenjske dobe. Skupno zastaranje celotnega objekta je enako ponderirani vsoti zastaranja posameznih elementov.
5. Zastaranje je razčlenjeno na zastaranje zaradi ozdravljive fizične obrabljenosti, neozdravljive kratkoročne fizične obrabljenosti, neozdravljive dolgoročne fizične obrabljenosti, ozdravljivega funkcionalnega zastaranja, neozdravljivega funkcionalnega zastaranja in ekonomskega zastaranja. Vsako zastaranje se določi posebej in se odšteje od nabavnega stroška novega objekta.

Uporaba načina ocene zastaranja je odvisna od namena in natančnosti vrednotenja. V praksi se zaradi enostavnosti pogosto uporablja linearni odpis vrednosti. Vrsta zastaranja je odvisna tudi od izbire reprodukcijskega oz. nadomestitvenega nabavnega stroška novega objekta. Nadomestitveni nabavni stroški novega objekta namreč ne vsebuje neozdravljivega funkcionalnega zastarevanja.

Donos investitorja je vezan na stroškovne elemente pri oceni vrednosti nepremičnine po stroškovnem pristopu (stroški objekta, stroški zunanje ureditve). Temelji na dejstvu, da posameznik ni pripravljen voditi priprave zemljišča in postopka gradnje brez ustreznega denarnega nadomestila. Višina donosa je odvisna od velikosti objekta in zahtevnosti njegove graditve.

2.3.2 Uporaba stroškovnega pristopa

Ta pristop se 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 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 nadaljevanju podajam enostaven primer ocene vrednosti objekta in zunanje ureditve po stroškovnem pristopu. Poudarek je pri zaporedju potrebnih korakov pri oceni vrednosti.

Predmet cenitve je ocena tržne vrednosti stanovanja površine 70 m². Stanovanje se nahaja v 1. nadstropju večetažnega objekta, starosti 10 let. Svetla višina prostorov znaša 2,6m. Gradnja je armiranobetonska, predelne stene so iz porolita. Tlaki so parket v sobah ter keramika v sanitarijah. Okna so termopan v lesenih okvirjih. Stene so ometane in beljene, v sanitarijah obložene s keramiko.

Zunanja ureditev: Pred in ob objektu je urejeno manjše asfaltirano parkirišče. Stanovanju pripada 45 m² zunanje ureditve.

Potek postopka ocene vrednosti objekta in zunanje ureditve:

– ocena vrednosti zemljišča - tržna vrednost zemljišča ocenjena po primerjalni metodi.
45 m² funkcionalnega zemljišča + 30 m² zemljišča, na katerem stoji objekt = 12.000 sit/m² x 75 m² = 900.000 SIT

– ocena vrednosti objekta

=> odločitev o uporabi reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov -

izberemo reprodukcijske stroške => ocena nabavnega stroška novega objekta (NSNO):

NSNO = 70 m² x 200.000 SIT/m² = 14.000.000 SIT => ocena zastaranja objekta (ZO):

– fizična obrabljenost:

dejanska življenjska doba: 10 let ekonomska življenjska doba: 50 let

$10/50 = 0,20$

$0,2 \times 14.000.000 \text{ SIT} = 2.800.000 \text{ SIT}$

– funkcionalno zastaranje:

nižji strošek gradnje objektov zaradi nižjih svetlih višin, kar je vplivni faktor v primeru reprodukcije objekta: 70 m² x 5.000 SIT/m² = 350.000 SIT

– ekonomsko zastaranje:

zmanjšanje vrednosti objekta na lokaciji zaradi bližine avtocestnega priključka ter posledično hrupa in smradu, ki ga povzroča: 70 m² x 25.000 SIT/m² = 1.750.000 SIT

– rekapitulacija zastaranja:

Vrsta zastaranja	Skupaj (SIT)
Fizična obrabljenost	-2.800.000
Funkcionalno zastaranje	- 350.000
Ekonomsko zastaranje	-1.750.000
Skupaj	-4.900.000

=> strošek objekta (SO = NSNO -ZO):

$14.000.000 \text{ SIT} - 4.900.000 \text{ SIT} = 9.100.000 \text{ SIT}$

– ocena vrednosti zunanje ureditve

=> odločitev o uporabi reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov -

izberemo nadomestitvene stroške => ocena nabavnega stroška nove zunanje ureditve (NSNZU):

NSNZU = 45 m² x 6.000 SIT/m² = 270.000 SIT => ocena zastaranja zunanje ureditve (ZZU):

– fizična obrabljenost:

dejanska življenjska doba: 10 let

ekonomska življenjska doba: 25 let

$10/25 = 0,40$

$0,4 \times 270.000 \text{ SIT} = 108.000 \text{ SIT}$

- ekonomsko zastaranje:

zmanjšanje vrednosti zunanje ureditve na lokaciji zaradi bližine avtocestnega priključka ter posledično hrupa in smradu, ki ga povzroča: $45 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ SIT} = 45.000 \text{ SIT}$

- rekapitulacija zastaranja:

Vrsta zastaranja	Skupaj (SIT)
fizična obrabljenost	-108.000
ekonomsko zastaranje	-45.000
Skupaj	-153.000

=> strošek zunanje ureditve (SZU = NSNZU - ZZU): $270.000 \text{ SIT} - 153.000 \text{ SIT} = 117.000 \text{ SIT}$

- ocena donosa investitorja

=> donos investitorja je ocenjen v višini 10 % stroškov objekta in zunanje ureditve ($DI = 0,1 \times (SO + SZU)$): $DI = 0,1 \times (9.100.000 \text{ SIT} + 117.000 \text{ SIT}) = 921.700 \text{ SIT}$

- rekapitulacija ocene vrednosti nepremičnine:

Vrednost zemljišča	900.000 SIT
Strošek objekta	9.100.000 SIT
Strošek zunanje ureditve	117.000 SIT
Donos investitorja	921.700 SIT
Vrednost nepremičnine po stroškovnem pristopu	11.038.700 SIT

2.3.2.1 Najpogostejše napake pri uporabi stroškovnega pristopa v praksi:

- Uporaba ocenjevanja prometne vrednosti po Pravilniku o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (UI SRS 8/87, v nadaljevanju PEM) v primerih, ko se nepremičnina ocenjuje po stroškovnem pristopu, oziroma celo preimenovanje PEM pravilnika v stroškovni pristop, je nedopustno in zavajajoče.
- Kakršnokoli mešanje teorije in prakse ocenjevanja PEM pravilnika z ocenjevanjem po stroškovnem pristopu je nedopustno in napačno (npr. ocena zemljišča po PEM, ocena objekta po stroškovnem pristopu; ocena komunalne ureditve po PEM, ostalo po stroškovnem pristopu,...).
- Upoštevanje korekcij površin po JUS U.C2.100 je z uveljavitvijo novega slovenskega standarda SIST ISO 9836 neustrezno.
- Pogosto mešanje in neprimerna uporaba pojmov stroška, cene in vrednosti.
- Nedoslednost pri matematičnih preračunih in nargumentiranost pomembnejših parametrov, kakršni so zastaranje, nabavni stroški novih izboljšav, ipd.
- Napačna uporaba funkcionalnega in ekonomskega zastaranja.⁹
- Pristop primerjave prodaj

Pristop neposredne primerjave prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnin, ki se naslanja na dejanske prodaje. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije z nepremičninami in jih primerja z obravnavano. Ta pristop temelji na načelu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj bi ne bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, označevale tržno vrednost nepremičnine, ki jo vrednotimo. Pri pristopu neposredne primerjave prodaj ocenjevalec upošteva prodaje primerljivih nepremičnin, ki so bile prodane na ustreznih trgih. Nato opravi prilagoditve zaradi razlik, ki lahko obstajajo med obravnavano in primerljivimi nepremičninami. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive nepremičnine, kakor če bi vsaka izmed teh nepremičnin imela enake glavne lastnosti kot naše obravnavano premoženje. Ta prilagojena cena omogoča ocenjevalcu, da na podlagi nje lahko sklepa, koliko bi bila obravnavana nepremičnina vredna na trgu.¹⁰

Postopek dela pri vrednotenju s pomočjo tega pristopa lahko razdelimo na tri osnovne korake:

- Na ustreznem trgu poiščemo pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin.
- Preverimo zbrane podatke.
- Opravimo proces prilagoditev zaradi razlik med obravnavanimi in primerljivimi nepremičninami.

Pred tem pa je nujno potrebno natančno definirati segment trga nepremičnin, kamor spada ocenjevana nepremičnina. Trg nepremičnin je namreč močno segmentiran in je odvisen od velikega števila dejavnikov, ki vplivajo na ponudbo in povpraševanje, odvisno od razmerja med ponudbo in povpraševanjem pa tudi vrednosti nepremičnin. Naj naštejemo samo nekaj segmentov trga z nepremičninami:

- stanovanja,
- stanovanjske hiše,
- poslovni prostori,
- nezazidano zemljišče,
- kmetijska zemljišča.

Pri uporabi metode neposredne primerjave transakcij ocenjevalec naredi naslednje korake:

1. KORAK: Na ustreznem segmentu trga je potrebno poiskati pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin. Kadar je na razpolago dovolj podatkov, mora ocenjevalec ugotoviti, ali so nepremičnine, ki so bile prodane, v resnici primerljive z obravnavano. Preveriti mora, ali se primerljive nepremičnine nahajajo na istem tržnem področju kot

⁹ Zupančič in Nagode, (2003). *Stroškovni pristop*, str. 83.

¹⁰ Gračanič, S. (2003). *Pristop primerljivih prodaj*, str. 93 – 100.

obravnavana, ali so enako stare in velike, ali ponujajo enake ugodnosti in ali so bile prodane v času, ko so veljali podobni tržni pogoji kot sedaj.

2. KORAK: Preveriti je potrebno podatke o prodajah (transakcijah). Podatke, ki jih ocenjevalec zbere o prodajah primerljivih nepremičnin, mora preveriti pri enem izmed udeležencev v transakciji (prodajalec ali kupec) ali pooblaščenih strankah (posrednik, posojilodajalec ali pravni zastopniki). Ocenjevalec mora posebej paziti, da so primerljive nepremičnine z vidika povprečno obveščenega kupca na trgu v resnici konkurenčne med seboj. Cena, pri kateri se je opravila transakcija, je morala biti »v dobri veri« oziroma transakcija se je morala opraviti med neodvisnim kupcem in prodajalcem. To pomeni, da ni bilo nikakršnih pritiskov na stranke, da sta bili obe stranki dovolj obveščeni in sta se obnašali ekonomsko racionalno ter da je bilo plačilo financirano na podoben način, kot sicer velja na trgu.

3. KORAK: Opraviti je potrebno prilagoditve zaradi razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino. Če se primerljive nepremičnine razlikujejo od obravnavanega premoženja, so potrebne prilagoditve oziroma popravki. Na ta način ugotovimo, kakšna bi bila verjetna ocenjena prodajna cena primerljive nepremičnine, če bi imela enake lastnosti kot obravnavana nepremičnina. Ko prilagajamo dejanske prodajne cene primerljivih nepremičnin, so prilagoditve opravljene na primerljivih nepremičninah, in sicer glede na obravnavano nepremičnino.

V postopku prilagajanja je potrebno preveriti različne lastnosti nepremičnine. Prilagoditve moramo opraviti za vse štiri glavne lastnosti in ugodnosti, ki naj bi za potencialnega kupca predstavljale vrednost. Štiri glavne lastnosti so:

1. lokacija:

- ekonomska lokacija,
- dostop,
- povezave.

2. roki in pogoji prodaje:

- hipoteke,
- kupčeve in prodajalčeve motivacije in znanje.

3. pogoji financiranja:

- količnik zadolženosti,
- obrestna mera,
- rok posojila,
- stroški za financiranje.

4. fizične značilnosti:

- fizične lastnosti,
- kvaliteta gradnje in vzdrževanje,
- ugodnosti,
- funkcionalna ustreznost.

Pri času prodaje bomo preverili gibanje cen v obdobju od datuma prodaje primerljive nepremičnine do danes, ko vrednotimo obravnavano nepremičnino. Preveriti je potrebno, kakšna je bila inflacija in kako so se gibale obrestne mere v tem času.

Lokacija nepremičnine je pomembna predvsem glede na njene tržne in ekonomske značilnosti, tu niso mišljene dejanske fizične lastnosti posamezne lokacije.

Roki in pogoji prodaje ter pogoji financiranja so podatki, ki so znani predvsem na finančno razvitih trgih. Večina prometa z nepremičninami se še vedno odvija z gotovino ali dragimi komercialnimi posojili, med katerimi ni bistvenih razlik ne glede na to, katera banka financira kupca. Kljub temu je treba natančno preveriti vse podatke, ki so nam dosegljivi (rok odplačila, obrestne mere, ipd).

Fizične značilnosti, od katerih so najbolj pomembne starost, kvaliteta vzdrževanja, način gradnje in funkcionalnost, izkušen ocenjevalec ugotovi že ob zunanjem ogledu primerljivih nepremičnin. Pri vrednotenju razlik zaradi fizičnih značilnosti pa je v procesu prilagajanja potrebno paziti, da se prilagoditev ne opravi za znesek, ki je enak strošku, kolikor znaša odprava fizične pomanjkljivosti, ampak se prilagoditev opravi za znesek, koliko je potencialni kupec pripravljen plačati za izboljšano nepremičnino.

V nadaljevanju podajam način dela, ki ga izvede ocenjevalec, v kolikor uporabi pristop primerjave prodaj.

Primerljiva nepremičnina, ki je bila prodana za 12.300.000 sit, je enostanovanjska hiša brez garaže. Strošek za izgradnjo garaže znaša 550.000 sit. Na trgu je mogoče za podobno garažo v podobnem okolju iztržiti 800.000 sit. Prilagoditev, ki jo bomo opravili na primerljivi nepremični, bomo izračunali tako:

$$12.300.000 \text{ sit} + 800.000 \text{ sit} = 13.100.000 \text{ sit}$$

in ne

$$12.300.000 \text{ sit} + 550.000 \text{ sit} = 12.850.000 \text{ sit}$$

Nemogoče je pričakovati, da nam bo uspelo najti podatke o prodanih nepremičninah, ki bodo identične obravnavani. Izbrane primerljive nepremičnine se bodo prav gotovo razlikovale od obravnavane nepremičnine v nekaj različnih značilnostih. Zato, da bomo lahko razlike odpravili, bomo opravili prilagoditve na primerljivih nepremičninah in tako ugotovili, kakšna bi bila verjetna (indikativna) cena primerljive nepremičnine, če bi imela enake lastnosti kot naša obravnavana nepremičnina. Pri tem veljata dve temeljni pravili:

- Prilagoditve vedno opravimo na primerljivi nepremičnini.
- Kadar ima primerljiva nepremičnina slabšo lastnost od obravnavane, vrednost te lastnosti prištejemo k znani prodajni vrednosti primerljive nepremičnine in tako dobimo prilagojeno vrednost.

Primer:

Primerljiva nepremičnina, ki je bila prodana za 22.800.000 sit, je enostanovanjska hiša brez garaže. Obravnavana nepremičnina pa je po vseh drugih lastnostih podobna primerljivi nepremičnini, edina razlika je v tem, da ima obravnavana nepremičnina garažo. Na trgu je

možno za podobno garažo, v podobnem okolju, iztržiti 1.200.000 sit. Prilagoditev, ki jo bomo opravili na primerljivi nepremičnini bomo izračunali tako: 22.800.000 sit + 1.200.000 sit = 24.000.000 sit. Torej je indikativna cena za obravnavano nepremičnino = 24.000.000 sit.

Na splošno lahko postopek prilagoditve na primerjalnih prodajah opravimo na tri načine. Uporabimo lahko:

- absolutne prilagoditve,
- odstotne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.

Absolutne prilagoditve v tolarjih so zneski s pozitivnim ali negativnim predznakom, ki jih uporabimo v zvezi z vsako primerljivo nepremičnino. Zelo enostavno lahko ugotovimo znesek absolutne prilagoditve takrat, kadar imamo na razpolago podatke o primerljivih nepremičninah, ki so si med seboj zelo podobne in se razlikujejo samo v eni lastnosti. Takrat opravimo primerjavo "po parih" in enostavno ugotovimo vrednost prilagoditve.

Obravnavana nepremičnina, je po vseh drugih lastnostih podobna primerljivim nepremičninam, edina razlika je v tem, da ima obravnavana nepremičnina garažo, vse primerljive nepremičnine pa ne. Opravimo primerjavo po parih:

Tabela 2.1 Primerjava med hišo z garažo in hišo brez garaže

	par 1	par 2	par 3	par 4
Hiša z garažo	18.525.000 sit	18.400.000 sit	18.250.000 sit	19.000.000 sit
Hiša brez garaže	17.800.000 sit	17.550.000 sit	17.500.000 sit	19.750.000 sit
Absolutna razlika	725.000 sit	850.000 sit	750.000 sit	750.000 sit

Vrednost prilagoditve je lahko enaka aritmetični sredini 768.750 SIT ali pa najpogostejši vrednosti 750.000 SIT. Odločitev o tem je prepuščena ocenjevalcu, ki mora svojo določitev o opravljeni prilagoditvi tudi utemeljiti.

Odstotne prilagoditve uporabljamo, kadar je absolutne zneske težko najti, toda tržni podatki kažejo, da je mogoče dobiti odstotne razlike. Pri prilagajanju s pomočjo odstotnih razlik se je potrebno odločiti, ali je treba prilagoditve opraviti na osnovi neodvisnih pozitivnih in negativnih predznakov ali na kumulativni osnovi. Neodvisne pozitivne in negativne predznake uporabljamo samo takrat, ko je jasno, da kupci na trgu lastnosti nepremičnine smatrajo kot neodvisne od drugih lastnosti. Ko smo odstotne prilagoditve določili, jih med seboj seštejemo. Prodajno ceno primerljive nepremičnine potem pomnožimo z izračunanim odstotkom, kar predstavlja popravek prodajne cene.

Vsesplošno prilagajanje lahko uporabimo tedaj, ko je na aktivnem trgu mogoče najti dovolj veliko število transakcij, da ocenjevalec najde ozek razpon. Ta metoda je odvisna od razpoložljivosti relativno homogenih nepremičnin. V takšnem primeru se ocenjevalec lahko odloči, da ne bo opravil posebnih posameznih prilagoditev, ampak bo zato, da bo ugotovil, če je obravnavana nepremičnina več ali manj vredna, nepremičnino raje primerjal na splošni

osnovi. Opravil bo združeno prilagoditev znotraj izbranega razpona. Zato mu ni potrebno ločeno obravnavati vsake izmed lastnosti nepremičnin, ki se razlikujejo med obravnavano in primerljivimi nepremičninami.

Na razpolago imamo tri primerljive nepremičnine (npr. dvosobna stanovanja v 1. in 2. nadstropju stanovanjskega bloka), ki so obravnavani nepremičnini zelo podobne in se ne razlikujejo skoraj v nobeni tipični lastnosti.

Tabela 2.2 Prodajna cena in kvaliteta v primerjavi z obravnavano nepremičnino

Nepremičnina 1	6.600.000 sit	Boljša
Nepremičnina 2	6.300.000 sit	Slabša
Nepremičnina 3	6.400.000 sit	Malo slabša

Razlika med najvišjo in najnižjo vrednostjo je 300.000 SIT ali približno 5%. Na osnovi te ugotovitve se ocenjevalec odloči, da je obravnavana nepremičnina vredna 6.500.000 SIT.

2.3.2.2 Pristop donosa

Pristop donosa, je splošno uporaben za ocenjevanje vrednosti premičnin in nepremičnin, čeprav pri ocenjevalcih vrednosti premičnin ni pogost. Temeljna literatura ocenjevalcev vrednosti premičnin, ASA - Appraising Machinery and Equipment (1989), mu ne posveča posebne pozornosti, ga pa omenja. Zato se v tem delu osredotočim na njegovo uporabo pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Pristop donosa sestavlja več metod vrednotenja nepremičnin. Različni viri uvrščajo mednje različne metode. Whitmer (Encyclopedia of Investments 1990) denimo, sploh ne omenja metod mnogokratnikov, medtem ko jih Jaffe in Sirmans (1995) imenujeta metode čez palec (angl. rules-of-thumb criteria) in jih sicer uvrščata med tradicionalne investicijske kriterije. V tem delu štejemo med metode donosa tako metodo kapitaliziranja dobička kot tradicionalnega predstavnika donosnostnega vrednotenja nepremičnin kakor tudi metode mnogokratnikov. Metode donosa so uporabno investicijsko orodje, saj je s komparacijo teh metod, na primer s pristopom primerjave prodaj, mogoče učinkovito izrabljati neravnovesja nepremičninskega trga. Podobno ugotavlja Whitmer (Encyclopedia of Investments 1990), ki pravi, da večina investorjev, ki izkoriščajo donosnostni potencial določene nepremičnine, utemeljuje svoje odločitve z donosi, ki jih bo analizirana nepremičnina generirala v bodočnosti. Temeljna ideja vrednosti nepremičnine po pristopu donosa je, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor koristi bo lastniku prinašala v prihodnosti. Njena vrednost je po Jaffeju in Sirmansu (1995) opredeljena kot sedanja vrednost pričakovanega bodočega niza donosov, ki bodo izvirali iz uporabe nepremičnine.

2.3.2.3 Metoda kapitaliziranja dobička.

Temeljno idejo vrednosti nepremičnin po pristopu donosa lahko ob predpostavki, da sta donos in zahtevana donosnost oziroma mera kapitalizacije stalna, poenostavimo in matematično zapišemo z:

$$V = D/R$$

- V – vrednost nepremičnine
- D – stanovitni dobiček od nepremičnine
- R – mera kapitalizacije

V zgornji enačbi predstavlja mera oziroma stopnja kapitalizacije (R) v decimalni obliki izraženo zahtevano donosnost. Stanovitni dobiček, ki ga v stroki imenujemo tudi stabilizirani dobiček, predstavlja rezultat tipičnega poslovnega leta. Odhodki, kot so na primer adaptiranje kletnih prostorov, lahko popačijo tipičen dobiček, zato je potrebno to upoštevati v izračunu stabiliziranega dobička. Določimo ga po naslednjem postopku:¹¹

- Ocenimo potencialni povprečni letni prihodek od predmetne nepremičnine, to je tista potencialna renta, ki bi jo lastnik nepremičnine prejemal, če bi bila ta venomer (100 %) zasedena.
- Ocenimo in odštejemo višino odbitka za nezasedenost nepremičnine in neizterljivost.
- Ocenimo in prištejemo druge povprečne letne prihodke za predmetno posest.
- Ocenimo in odštejemo odhodke, ki jih lahko razdelimo na dve kategoriji:
 - na stalne stroške, ki niso odvisni od danosti nepremičnine in na
 - spremenljive stroške, ki so odvisni od danosti nepremičnine v najem.
- Ocenimo in (od rezultata iz prejšnje točke) odštejemo rezervacije za investicijsko vzdrževanje. V ocenjevalni praksi rezervacije za investicijsko vzdrževanje imenujemo tudi nadomestitvena rezerva.

Ker ocenjujemo vrednost nepremičnine, nam stanovitni dobiček sam po sebi ne pove prav veliko. Potrebno ga je še pretvoriti v sedanjo vrednost nepremičnine. V enačbi ($V = D/R$) sem že zapisal, da je vezni člen med vrednostjo (V) in donosom oziroma dobičkom (D) mera kapitalizacije (R), ki pa jo je moč določiti na dva načina. Zelo pogost način določanja mere kapitalizacije je tržna analiza mer kapitalizacije primerljivih nepremičnin ter določitev najprimernejše mere kapitalizacije na podlagi te analize. V tem primeru enačbo preoblikujemo, da dobi obliko:

$$R = D/V$$

V zgornji enačbi se nekoliko spremeni pomen spremenljivk. Stanovitni dobiček (D) se nanaša na preučevano nedavno prodano nepremičnino, medtem ko spremenljivka (V) predstavlja ceno preučevane nedavno prodane nepremičnine.

Analizo izvedemo na več nedavno prodanih nepremičninah. Izberemo ocenjevani najbolj podobno posest in privzamemo, da velja enaka mera kapitalizacije kot za najbolj podobno nepremičnino tudi za ocenjevano nepremičnino. Seveda privzeta mera kapitalizacije ne sme bistveno odstopati od povprečja.

Drugi, zahtevnejši način izračuna mere kapitalizacije je metoda dograjevanja.

¹¹ Friedman in Ordway, (1989). *Income property appraisal and analysis*.

Metoda dograjevanja se po Friedmanu in Ordwayu (1989) izvaja po naslednjem postopku:

- določimo donosnost netveganih naložb,
- prištejemo premijo za tveganje,
- prištejemo premijo za slabšo likvidnost ocenjevane naložbe,
- prištejemo premijo za gospodarjenje z naložbo,
- prištejemo premijo za obnovo (ohranitev) kapitala. Ker izkušnje kažejo, da ni nujno, da se vrednost nepremičnine s časom niža – gre za tako imenovano apreciacijo, ki bi jo v obravnavanem primeru matematično označili kot negativno premijo za obnovo kapitala – je v takem primeru dopustno premijo za obnovo kapitala odšteti.¹²

Ko smo določili stanovitni dobiček (D) in mero kapitalizacije (R), lahko po enačbi sorazmerno preprosto izračunamo vrednost nepremičnine po metodi kapitaliziranja dobičkov.

Ocenjevalec lahko neposredno kapitalizacijo in načrtovan dobiček iz rednega poslovanja spremeni v oceno tržne vrednosti poslovnega objekta. Neposredna kapitalizacija je definirana kot konverzija pričakovanih dobičkov iz rednega poslovanja dohodkovne nepremičnine v enkratni znesek sedanje vrednosti nepremičnine.

Iz podatkov o dobičku in stopnji donosa dobimo razmerje, iz katerega je razvidna vrednost cenjenega objekta v oziru na pridobljen prihodek in dobiček. Govorimo o donosu naložbe - nepremičnine, ki nam lahko prinaša denar, oziroma naložbi denarja v nepremičnino in o njenem donosu.

Donos je odstotno razmerje, ki pove koliko zaslužimo pri naložbi - lastnini, ki jo imamo v posesti, ali jo dajemo v najem. Z drugimi besedami, gre za obresti, za časovno vrednost denarja. Ker je potrebno določiti stopnjo donosa, za katero smo pripravljene dati poslovne prostore v najem, ali celo sami vršiti katerokoli dejavnost v teh objektih, uporabimo za določitev primerne stopnje donosa od najema metodo dograjevanja, za katero je značilno, da v osnovi uporablja ne tvegano stopnjo donosa (obresti, ki jih dobimo z vlogo svojega denarja na banko ali kupimo državne vrednostne papirje), na te pa dodamo potrebna nadomestila za tveganje, nelikvidnost, napor za upravljanje z nepremičnino.

Za netvegano donosnost označujemo obrestno mero med 2 in 3 %, ki jo lahko iztržimo pri naložbi v državne vrednostne papirje. V izračunu bom uporabil za netvegano stopnjo 2,5 % letno stopnjo donosa, saj pričakujem, da se bo ta stopnja v prihodnje še zniževala.

Pod tveganje razumemo riziko, da naš najemnik ne bo plačeval najemnine proutno. Ker je riziko velik, bom v izračunu kot dodatek za to tveganje upošteval 1,5 %.

Dodatek za nelikvidnost. Likvidnost je mera, ki pove, kako hitro je naložbo mogoče spremeniti v denar. Nepremičnine so nelikvidne v primerjavi z naložbami denarja v banki ali

¹² Friedman in Ordway, (1989). *Income property appraisal and analysis*.

lastništva obveznic. Za predmetno nepremičnino lahko trdim, da je zaradi svoje lokacije zanimiva, zato za nelikvidnost načrtujem 2,0 %.

Dodatek za upravljanje z naložbo. Nekatere naložbe zahtevajo zelo malo ukvarjanja (denar na banki,...), medtem ko za druge velja obratno. Breme upravljanja, ki ga prinaša najem za lastnika, ocenjujem z 1,0 %.

+ linearna obnova kapitala 2 %

Skupaj stopnja kapitalizacije: 9 %

Kot vidik prihodka, bom uporabil najemnino, ki se lahko dolgoročno trži na najemnem trgu dohodkovnih nepremičnin.

Tabela 2.3 Trženje najemnine na trgu dohodkovnih nepremičnin

Potencialna letna najemnina	Cena najema v sit	Površina	Število mesecev	Vrednost letnega najema
Pisarniški prostori in sanitarije	2. 400	150	12	4.500.000 sit
Skupaj potencialna najemnina				4.500.000 sit
Minus nezasedenost 2 meseca				720.000 sit
Dejanska dosežena najemnina				3.780.000 sit
STROŠKI:				
- investicijsko vzdrževanje	10%			
- tekoče vzdrževanje	5%			
- fiksni stroški	3%			
- variabilni stroški	5%			
SKUPAJ STROŠKI	23%			1.035.000 sit
Dobiček iz rednega poslovanja				2.745.000 sit
Stopnja kapitalizacije			9%	

dobiček

Vrednost na osnovi donosa znaša: $V = \frac{\text{dobiček}}{\text{mera kapitalizacije}} = 30.500.000 \text{ sit}$

2.3.2.4 Metode mnogokratnikov

Metode mnogokratnikov oziroma multiplikatorjev so, kot navajata Jaffe in Sirmans (1995), stare in preizkušene metode, ki jih je lahko razumeti, izračunavati in uporabljati. Poznamo več različic metod mnogokratnikov, kot so denimo mnogokratnik dobička pred obdavčitvijo, mnogokratnik dobička po obdavčitvi, mnogokratnik letnega prihodka od nepremičnine, mnogokratnik mesečnega prihodka od nepremičnine in nekatere druge, manj uporabljane različice ali izvedenke zgoraj omenjenih metod. Omenjena avtorja metode mnogokratnikov tesno povezujeta z izračuni tekoče donosnosti in jih skupno imenujeta »pravila palca«. Razvrščata jih v dva razreda:

- v metode, ki z rezultatom povedo, koliko let traja, da se investicija povrne; v bistvu gre za drugačen opis metod mnogokratnikov; in
- v metode, katerih je rezultat tekoča donosnost investicije in so v bistvu inverzne metodam mnogokratnikov;
- primer metode mnogokratnikov, je spodaj predstavljeni mnogokratnik prihodka od nepremičnine:

$$M = \frac{\text{nabavna vrednost ali cena nepremičnine}}{\text{potencialni ali dejanski letni prihodek}}$$

M - mnogokratnik letnega prihodka od nepremičnine

Mnogokratnik nam pove, kolikokrat je nabavna cena višja od potencialnega ali dejanskega prihodka, hkrati pa je to tudi pokazatelj, koliko let bo minilo, da bo kumulativni zbir prihodkov od nepremičnine enak plačilu za investicijo.

Če poznamo tržne podatke o potencialnem ali dejanskem prihodu za ocenjevano nepremičnino ter o mnogokratniku za primerljive nepremičnine, lahko na osnovi preoblikovanja enačbe določimo tudi vrednost ocenjevane nepremičnine. V tem primeru dobi enačba obliko:

$$V = \text{potencialni ali dejanski letni prihodek od nepremičnine} \times M$$

Pod potencialnim ali dejanskim prihodom razumemo potencialni ali uresničeni letni prihodek od nepremičnine.

Najpogosteje uporabljena med metodami mnogokratnikov je omenjena metoda multipliciranja prihodkov od nepremičnine (angl. gross rent multiplier ali gross income multiplier).¹³

Postopek izračuna vrednosti nepremičnine po metodi mnogokratnikov je naslednji:

- Na podlagi analize primerljivih nepremičnin ocenimo potencialni prihodek od ocenjevane nepremičnine.
- Z analizo primerljivih nepremičnin določimo mnogokratnik, ki je najverjetnejši, da bo odražal realno razmerje med vrednostjo in potencialnim prihodom pri ocenjevani nepremičnini.
- Zmnožimo podatka iz prejšnjih korakov.

2.3.2.5 Metoda diskontiranja bodočih donosov

Ugotovimo lahko, da tradicionalne metode donosa temeljijo pretežno na predvideni renti, ne upoštevajo pa spreminjanja vrednosti sredstva skozi čas oziroma ga vsaj ne upoštevajo zadosti eksplicitno. Zato moramo v primeru, če sredstvo prinaša spremenljive donose (denarne tokove), uporabiti eno izmed oblik metode diskontiranja denarnih tokov.

¹³ Jaffe in Sirmans, 1995

Pri metodi sedanje vrednosti pričakovanih donosov, sicer teoretično najbolj pravilna metoda, predpostavljamo, da se bodo donosi ustvarjali še relativno dolgo časovno obdobje, teoretično v neskončnost, in poskušamo na podlagi analize preteklega poslovanja in ocene poslovnih možnosti v prihodnosti načrtovati prihodnje donose.

Donose diskontiramo z ustrezno diskontno stopnjo. Diskontiranje pravzaprav pomeni konverzijo vrednosti pričakovanih donosov v sedanjo vrednost – v vrednost sredstev oziroma kapitala, ki te denarne tokove prinaša. Vrednost sredstev oziroma kapitala je torej takšna, da lastnikom sredstev ali kapitala pri pričakovanih donosih prinaša zahtevano donosnost.

Z diskontno stopnjo prevedemo bodoče donose na sedanjo vrednost.¹⁴

Pri določitvi diskontne stopnje je potrebno upoštevati časovno vrednost denarja in tveganja naložbe :

1. Časovna vrednost denarja pomeni, da ljudje dajemo prednost denarju danes glede na denar jutri. Zaradi odpovedane možne potrošnje denarja danes, mora biti denar jutri več vreden.
2. Tveganje je povezano z verjetnostjo, da v prihodnje donosi ne bodo pričakovani.
3. Investitorji niso naklonjeni tveganju – za dodatno tveganje zahtevajo večjo donosnost – zmanjšuje se sedanja vrednost donosov iz naložbe.

Definicija zahtevane donosnosti = netvegana donosnost + premija za tveganje.

Razlika med zahtevano donosnostjo in računovodsko donosnostjo je v časovni opredelitvi donosov. Zahtevana donosnost se določa vnaprej, računovodska donosnost (ROE) pa je ocena za nazaj in temelji na računovodskih podatkih.

Pri vrednotenju nepremičnin in opreme v Sloveniji, se običajno ne uporabljajo modeli za izračunavanje diskontne stopnje, predvsem zaradi nerazvitosti in majhnosti trga nepremičnin, ter trga kapitala.

Zaradi posebnosti slovenskega trga nepremičnin je smiselno uporabiti stopnje kapitalizacije, ki se izračunava iz primerljivih transakcij.

Bistveni razliki med vrednotenjem podjetij in stvarnega premoženja z metodami pričakovanih donosov sta :

1. Pri vrednotenju nepremičnin oziroma opreme niso pomembni rezultati poslovanja.
2. Podjetja, ki ta sredstva uporablja. Donos, ki ga izračunavamo, je najemnina.

Izračunavanje bodočih donosov pri vrednotenju stvarnega premoženja običajno ne upošteva sredstev za obnovo tega premoženja. Pri vrednotenju podjetij pa se upoštevajo sredstva za obnovo tega premoženja. Pri vrednotenju podjetij se upošteva v donosih tako izračunana amortizacija kot tudi potrebne investicije. Zato je tudi diskontna stopnja oziroma stopnja kapitalizacije izračunana na drugačen način. Sestavljena je iz stopnje obnove naložbe in donosnosti naložbe.

¹⁴ Mikulič, D. (2000). *Diskontiranje in diskontna stopnja*, str. 1-7.

Primer:

Uporaba modela diskontiranega denarnega toka, ki ga po projekciji lahko realizira lastnik objekta v obdobju X do Y, ko bo podal odgovor o primernosti prodajne vrednosti te posesti.

V poslovnem življenju je širina odločitev, ki so vezana na sredstva v bistvu zelo ozka. Sredstva, s katerimi razpolagamo, lahko:

- prodamo,
- oddamo v najem,
- ali jih sami uporabimo, če je donos ob lastni uporabi največji.

V tem trikotniku iščemo največjo korist.

1. Ko se odločamo, katere modele bomo uporabili pri izračunu diskontne stopnje moramo upoštevati naslednje štiri elemente:
 - kakšen je predmet vrednotenja,
 - katero vrsto donosov bomo diskontirali,
 - v kateri valuti so donosi izračunani,
 - ali so upoštevane tekoče ali stalne cene.
2. Višino diskontne mere, ki naj odseva sprotne tržne ocene časovne vrednosti denarja in tveganja, sem opredelil na 8 %.
3. Poslovni prostor: Avto salon

Prodaja avtomobilov za leto X	150 avtomobilov × 250.000 sit	= 37.500.000 sit
Prodaja mehaničnih ur za leto X	170 ur × 5.000 sit/uro × 12	= 10.200.000 sit
Realizirana razlika v ceni za vgrajeni material	600.000 sit × 12	= 7.200.000 sit

Število zaposlenih :

- mehanika,
- 1 sprejemalec vozil,
- prodajalca vozil,
- 1 vodja.

4. Skupaj potencialni prihodek v letu dni je 54.900.000 sit.

Diskontna stopnja = 8%

NAČRT USPEHA:

DOSEŽENA RAZLIKA V CENI:

54.900.000 sit

DRUGI ODHODKI:

32.500.000 sit

- plače	23.000.000 sit	18.000.000 sit
- energija	2.241.000 sit	2.000.000 sit
- vzdrževanje	1.114.000 sit	3.000.000 sit
- zavarovanje	171.000 sit	350.000 sit
- komunalne st.	735.000 sit	700.000 sit
- prispevek za stavbno zemljišče		650.000 sit
- reklama		1.500.000 sit
- regres in prevozi na delo		2.300.000 sit
- drugi stroški		4.000.000 sit

Dobiček: 22.400.000 sit (celotni prihodek minus stroški)

Tabela 2.4 Upoštevanje porast dobička v naslednjih letih po stopnji 5 % na leto

Leto	Prvo	Drugo	Tretje
Dobiček	22.400.000 sit	24.640.000 sit	27.104.000 sit
Preostala vrednost posesti	-	-	338.800.000 sit
Diskontni faktor	0,926	0,857	0,794
Diskontna stopnja	8%	8%	8%
Diskontirani denarni tok	20.742.000 sit	21.116.000 sit	269.007.000 sit

Vrednost na osnovi donosa: 310.865.000 sit

Metoda spada v pristop donosa. Temelji na predpostavkah oz. napovedih, ki naj bi se dogajale v bodočnosti. Ocenjevalec na podlagi danes znanih tržnih podatkov (najemnine, stroški, prodajne cene nepremičnin, donosnosti,...) napoveduje bodoče dobičke iz rednega poslovanja v posameznih obdobjih, preostala vrednost naložbe in donosnost. Pri tem verjame, da se bodo predpostavke uresničile, nima pa za to nikakršnega zagotovila.

Uporabimo formulo sedanje vrednosti denarnih tokov in preostale vrednosti :

$$PV = \frac{PMT\ 1}{1+r} + \frac{PMT\ 2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{PMT\ n}{(1+r)^n} + \frac{RV\ n}{(1+r)^n}$$

Pri čemer pomeni:

PV - sedanja vrednost denarnih tokov in preostale vrednosti

r - donosnost

n - število obdobj

PMT n - denarni tok iz naslova nepremičnine v n-tem časovnem obdobju

RV n - predvidena (preostala) vrednost nepremičnine po preteku n-tega obdobja

To je splošna oblika enačbe, ki predpostavlja konstantno donosnost skozi vsa obdobja.

2.3.3 Vloga ocenjevalcev vrednosti

V zvezi z vrednotenjem in prevrednotenjem se postavi vprašanje, kdo ta prevrednotenja lahko opravlja. Ocenjevanje nepremičnin je zaradi njihove specifičnosti zahtevno, zato morajo podlago za njihovo pošteno vrednost v večini primerov podati usposobljeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Za potrebe računovodskega poročanja lahko nepremičnine pri nas ocenjujejo le pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, ki so vpisani v register Slovenskega inštituta za revizijo. Le-ti so usposobljeni in formalno zavezani za upoštevanje mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti.¹⁵

Vloga ocenjevalcev vrednosti nepremičnin je predvsem v določanju podlag za pošteno vrednost, kadar podjetje za merjenje nepremičnin uporablja model prevrednotenja. V svoji vlogi ugotavljanja tržne vrednosti kot podlage za določitev poštene vrednosti nepremičnine ocenjevalec vrednosti nepremičnin naročniku predloži poročilo o ocenjeni tržni vrednosti nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, pripravljen v skladu z MSOV, in s tem je svojo nalogo v smislu določil računovodskih standardov končal. Ali bo računovodstvo takšno ocenjeno tržno vrednost upoštevalo pri določitvi poštene vrednosti ali ne, je izključno stvar njegove presoje oziroma presoje posloводства. Neposredno določanje poštene vrednosti ni nikoli naloga ocenjevalca vrednosti.¹⁶

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnine ocenjevalec vrednosti nepremičnin prvenstveno upošteva tržni značaj nepremičnine, ki je v tem, da ji tržno vrednost določata predvsem dva ključna dejavnika:

- lokacija zemljišča in
- upravičenja, ki jih ima subjekt, ki nepremičnino poseduje.

Večje kot je povpraševanje po lokaciji in večje kot je število upravičenj, ki jih ima subjekt, ki nepremičnino poseduje, večja bo njena tržna vrednost. Pri tem je treba tudi dosledno upoštevati opredelitev tržne vrednosti v MSOV, ki je: »Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.«

¹⁵ Praznik, B. (2006). *Nepremičnine v računovodstvu in vloga ocenjevalcev vrednosti*, str. 189 – 193.

¹⁶ Praznik, B. (2006). *Nepremičnine v računovodstvu in vloga ocenjevalcev vrednosti*.

Pri pripoznavanju nepremičnin se bo poslovodstvo oziroma računovodstvo v podjetju večkrat srečalo z zapletenimi problemi, ki jih ne bo moglo reševati brez strokovnih nasvetov. Posebej pa v primerih:

Razvrščanje opredmetenih osnovnih sredstev na nepremično in premično premoženje. V praksi se večkrat dogaja, da so meje med tema dvema kategorijama zabrisane in je treba razvrstitev opraviti na podlagi presoje konkretne uporabe posameznega sredstva in njegove umestitve v sestavo sredstev podjetja. Takšna razvrstitev pomembno vpliva na določanje dobe koristnosti in s tem amortizacijskih stopenj za posamezna sredstva ali skupine sredstev v podjetju.

Razčiščevanje problemov, povezanih z neustrezno razvrstitvijo nepremičnin, opravljeno v preteklosti. Računovodski standardi zahtevajo različno razvrščanje nepremičnin v odvisnosti od njihove namembnosti, uporabljen model merjenja, trenutno izrabo in umestitev v denar ustvarjajočo enoto.

Določanje amortizacijskih stopenj glede na ocenjeno dobo koristnosti nepremičnine oziroma njenih delov. Ocenjevalci vrednosti nepremičnin pri uporabi nabavno vrednostnega načina ocenjevanja vrednosti določajo stopnje fizične obrabe, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja ter preostale dobe koristnosti izboljšave na zemljišču, s čimer lahko pomagajo pri določanju amortizacijskih stopenj in pri razporejanju opredmetenih osnovnih sredstev na posamezne dele z različnimi dobami koristnosti.

Odločanje o opredelitvi nepremičnin za odtujitev oziroma prodajo. Pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin za pridobitev podlag za določanje poštene vrednosti lahko ocenjevalci vrednosti nepremičnin na podlagi svojih ugotovitev iz proučevanja sredstev podjetja svetujejo glede določanja skupin sredstev za odtujitev oziroma prodajo.

Določanje stroškov prodaje pri ugotavljanju poštene vrednosti, zmanjšane za stroške prodaje. Pri ugotavljanju nadomestljive vrednosti, če je le-ta poštena vrednost, zmanjšana za stroške prodaje, bo podlaga za pošteno vrednost prav tako tržna vrednost, kot so jo ocenili ocenjevalci vrednosti nepremičnin. Pri tem bo lahko ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi svetoval glede ocene stroškov prodaje, za katerih določitev je sicer odgovorno podjetje.

Razvrščanje najema v finančni ali poslovni najem. Ker je razvrstitev najema (finančni ali poslovni najem) odvisna od ocene, v kakšnem obsegu je mogoče tveganja in koristi prenesti na najemnika, bodo podjetja utegnili potrebovati ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki bo pripravil oceno, na podlagi katere bosta najemnik in najemodajalec razvrstila sredstvo, ki je predmet najema.

2.3.4 Analiza podatkov in interpretacija rezultatov

2.3.4.1 Prevrednotovanje osnovnih sredstev z revalorizacijo za obdobje od leta 1993 do leta 1998

Kot je že navedeno v prejšnjih poglavjih, opredmetena osnovna sredstva obravnavajo Slovenski računovodski standardi v standardu št. 1. Z upoštevanjem stališč iz navedenega standarda in upoštevanjem izhodiščnih računovodskih načel in temeljnih predpostavk za pripravo računovodskih izkazov, je bilo v tem obdobju potrebno posvetiti posebno pozornost izkazovanju nabavne in odpisane vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev ter v povezavi s tem tudi instrumentu za ohranjanje vrednosti - revalorizaciji.

Za utemeljitev gornjih navedb bom nanizal nekaj stališč iz SRS 1 in sicer:

- V točki 1. 2. je standard določal, da neodpisana vrednost posameznega osnovnega sredstva ne more biti večja od vrednosti, nadomestljive v ostanku njegove dobe uporabnosti, ozirom od njegove poštene vrednosti na dan bilance stanja.
- V točki 1.11. je standard določal, da je potrebno v primeru zmanjšanja nabavnih cen opredmetenih osnovnih sredstev ustrezno zmanjšati tudi v knjigah izkazano nabavno in odpisano vrednost ter s tem tudi neodpisano vrednost z enakim odstotkom. Za zmanjšanje neodpisane vrednosti je potrebno dodatno obračunati amortizacijo.
- V točki 1.17. je bilo določeno, da se pri revalorizaciji opredmetenih osnovnih sredstev uporablja indeks cen na malo, vendar revalorizirana nabavna cena v poprečju na daljši rok ne sme – po načelu manjše vrednosti – presegati nabavnih cen oziroma stroškov gradnje ali izdelave enakih ali sorodnih vrst novih sredstev. V nobenem primeru revalorizacija opredmetenih osnovnih sredstev ne sme povzročiti, da bi bila njihova neodpisana vrednost večja od amortizacijsko nadomestljivega zneska.

Iz gornjih stališč je mogoče narediti nekaj kratkih in pomembnih zaključkov:

- v poslovnih knjigah izkazana nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev ne bi smela presegati nabavne ali stroškovne vrednosti novih ali enakih opredmetenih osnovnih sredstev oziroma njihove poštene vrednosti,
- neodpisana vrednost ne bi smela povzročiti višjih stroškov amortizacije, kot jo dopušča nadomestljiva vrednost,
- zaradi zgoraj navedenih dejstev je potrebno za posamezna opredmetena osnovna sredstva ugotoviti, ali njihova nabavna in odpisana vrednost dopuščata revalorizacijo, oziroma v kakšni višini jo dopuščata.

Navedene zaključke bi morali upoštevati tako računovodje, če želijo zagotoviti pravilno vrednotenje postavk v bilanci stanja in predvsem zagotoviti pravilen poslovni izid v naslednjem obračunskem obdobju, kakor tudi poslovodje, če želijo slediti cilju poštenosti in resničnost računovodskih izkazov.

Ali so navkljub taki dikciji zakona in določilom SRS 1 za zagotovitev takega stanja, podjetja to upoštevala in tako tudi ravnala ?

Izkazana vrednost opredmetenih osnovnih sredstev v slovenskih družbah konec leta 1998.

Na podlagi opravljenih ocenjevan – vrednotenj zaključnih računov v naših družbah konec leta 1997 in 1998 je mogoče strniti naslednje ugotovitve:

- družbe so dosledno revalorizirale opredmetena osnovna sredstva z rastjo cen na malo,
- dobičkonosne družbe so določale amortizacijske stopnje na podlagi dobe uporabnosti, ki ustreza maksimalnim stopnjam, ki so določene z Zakonom o davku od dobička pravnih oseb,
- ostale družbe so obdržale minimalne stopnje, ki so bile določene z Uredbo o nomenklaturi sredstev za amortizacijo z letnimi amortizacijskimi stopnjami (Ur. l. SFRJ, št. 21/89 in 5/90).

Pomemben vpliv na izkazane vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev v poslovnih knjigah slovenskih podjetij sta imela predvsem Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij (Ur. l. RS, št. 55/92, ... 43/95) ter Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja (Ur. l. RS, št. 24/93, ... 37/95). Na podlagi usmeritev teh dveh predpisov in cenitev pooblaščenih cenilcev so bila že v začetku prenekateri opredmetena osnovna sredstva precenjena. Če k temu dodamo še dosledno revaloriziranje v obdobju od leta 1993 do 1998, lahko ugotovimo, da je aktiva posameznih lastninjenih slovenskih družb bila napihnjena in so jo v naslednjih letih po sprejetju mednarodnega standarda MRS 36 (oslabitev opredmetenih sredstev) bili dolžni izvesti v breme tekočega rezultata, kar je marsikateremu podjetju prineslo obilo težav, posebej delniškim družbam in njihovim upravam.

Slovenske družbe, ki so bile lastninjene na podlagi navedenih predpisov in imajo precenjena osnovna sredstva, je bilo mogoče razdeliti v dve osnovni skupini in sicer:

- družbe, ki so imela precenjena opredmetena osnovna sredstva po obdobju 1998;
- družbe, ki imajo precenjena opredmetena osnovna sredstva ter v skladu z drugim odstavkom 53. člena Uredbe o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja (Ur. l. RS, št. 24/93 ...37/95) za vrednost precenjenih sredstev oblikovane dolgoročne rezervacije.

V nadaljevanju bom prikazal primer »napihnjene bilance« stanja vsled striktnega upoštevanju revalorizacije OS za obdobje od 1993 do 1998, ob neupoštevanju določil SRS 1, točke 1.2, 1.11, 1.17, s prikazom dveh načinov revalorizacije, in sicer rasti cen na malo (SRS 1) in revalorizacije s tečajem nemške marke, katera je v tistem obdobju predstavljala temelj ohranitve realne vrednosti premoženja.

Po otvoritveni bilanci stanja na dan 31. decembra 1993, je v podjetju Solid d.o.o. znašala ocenjena vrednost zemljišča in gradbenih objektov:

Opredmetena OS	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
Zemljišča	6.800.000 sit	-	6.800.000 sit
Gradbeni objekti	27.300.000 sit	4.368.000 sit	22.932.000 sit

Merjenje in izkazovanje gospodarskih kategorij s poudarkom na opredmetenih osnovnih sredstvih

Navedena osnovna sredstva so v postopku ocenjevanja otvoritvene bilance na dan 31.12.1993 že bila precenjena, in sicer zemljišča za 17 % ter gradbeni objekti za 23%.

Na podlagi teh dejstev so bile vrednosti naslednje:

Opredmetena OS	Nabavna vrednost	Precenjeni del	Sedanja vrednost
Zemljišča	6.800.000 sit	1.156.000 sit	5.644.000 sit
Gradbeni objekti	22.932.000 sit	5.274.360 sit	17.657.640 sit

Če po teh vrednostih upoštevam povprečni tečaj nemške marke v decembru 1992, so bile vrednosti naslednje:

Opredmetena OS	Nabavna vrednost	Precenjeni del	Sedanja vrednost
Zemljišča	113.173,95	19.239,57	93.934,37
Gradbeni objekti	381.662,49	87.782,37	293.880,11

Družba do konca leta 1997 ni ugotavljala precenjenosti navedenih opredmetenih osnovnih sredstev in jih je od leta 1992 do konca leta 1997 revalorizirala z rastjo cen na drobno, tako da je bila vrednost teh sredstev na dan 31. december 1997:

Opredmetena OS	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
Zemljišča	12.779.920,00	-	12.779.920,00 sit
Gradbeni objekti	51.307.620,00	8.209.219,20	43.098.400,80 sit

Z upoštevanjem tečaja nemške marke na dan 31. decembra 1997 in vrednosti sredstev v nemških markah na dan 31. decembra 1992 dobim naslednje vrednosti sredstev na dan 31. december 1997:

Opredmetena OS	Nabavna vrednost	Precenjeni del	Sedanja vrednost
Zemljišča	10.235.452,04	1.740.026,71	8.495.425,33
Gradbeni objekti	34.517.555,60	7.939.037,54	26.578.518,06

Če primerjam revalorizacijske vrednosti z vrednostmi, izračunanimi z rastjo tečaja nemške marke, ugotovim razlike:

Opredmetena OS	Revalorizirana sedanja vrednost	Sedanja vrednost na podlagi tečaj DEM	Razlika precenjenosti
Zemljišča	12.779.920 sit	8.495.425 sit	4.284.494 sit
Gradbeni objekti	43.098.400 sit	26.578.518 sit	16.519.882 sit

Z upoštevanjem prej navedenih odstotkov, je precenjena knjigovodska vrednost zemljišč in gradbenih objektov v primerjavi z ugotovljenimi razlikami naslednja:

Opredmetena OS	Precenitev v knjigah	Dejanska precenitev	Dejanski odstotek
Zemljišča 17 %	2.172.586 sit	4.284.494 sit	33,5 %
Gradbeni objekti 23 %	9.912.632 sit	16.519.882 sit	38,3 %

Iz analiziranih podatkov je razvidno, da se je precenjenost sredstev povečevala ob upoštevanja dveh načinov indeksacije; rasti tečaja nemške marke in rasti cen na drobno. V takem prikazu bilance stanje se je potem lahko skrivala tudi izguba v poslovanju za to obdobje.

3 PREVREDNOTOVANJE – OKREPITEV POSLOVNEGA ZEMLJIŠČA IN OBJEKTOV V LASTI AGIS PLASTIFICIRNICA D.O.O. PTUJ

Podjetje, katerega v lasti so ocenjevane nepremičnine: Agis Plastificirnica d.o.o. Rajšpova 16, 2250 Ptuj

Ocenjevalec: Branko Joha, sodni cenilec gradbene stroke, cenilec Agencije Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo.

Zadeva: Cenitev nepremičnin AGIS Plastificirnice d.o.o. za preveritev potrebnosti prevrednotovanja.

Za podjetje AGIS PLASTIFICIRNICA d.o.o sem izvedel ocenitev nepremičnin z namenom preveritve potreb po prevrednotovanju opredmetenih osnovnih sredstev.

Namen ocenitve je bilo pridobiti strokovno mnenje, ali je potrebno prevrednotovanje nepremičnin podjetja AGIS PLASTIFICIRNICA d.o.o., v skladu s priporočili, ki jih opredeljujejo Mednarodni računovodski standardi št. 36 - MRS 36 in Slovenski računovodski standardi št. 1/2002 - SRS 1/2002.

1. Predmet ocenitve

Predmet cenitve so bila:

- stavbna zemljišča,
- nezazidana stavbna zemljišča,
- objekti na teh zemljiščih,
- zunanja ureditev.

2. Datum vrednosti

Datum vrednosti je 31.12.2003; na ta datum veljajo vsi izračuni, tečaj in vrednost premičnin. Srednji tečaj Banke Slovenije za ta dan je: 1EUR = 236,6903 SIT.

3. Datum poročila

Datum poročila je 1.2.2004. Prevrednotovanje opredmetenih osnovnih sredstev je sprememba njegove knjigovodske vrednosti; kot prevrednotovanje se ne štejejo dodatne naložbe vanje in njihovo amortiziranje. Pojavi se kot prevrednotovanje opredmetenih osnovnih sredstev zaradi:

- njihove okrepitve,
- ali oslabitve vrednosti.

Potreba po prevrednotovanju se pojavi zaradi odstopanj poštene vrednosti sredstev od knjigovodskih vrednosti. Cilj prevrednotovanja je, da bodo računovodski izkazi izkazovali pošteno in resnično sliko finančnega poslovanja in poslovnih izidov podjetja.

Do sedaj je bil temelj vrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev njihova izvirna vrednost skupaj z revalorizacijo, novi Slovenski računovodski standardi pa dajejo prednost pošteni vrednosti, ki bolj odraža trenutno vrednost opredmetenih sredstev.

Vsebinsko prevrednotovanja urejata Mednarodni računovodski standard 36 (MRS-36) in Slovenski računovodski standard 1 (SRS-1).

Po MRS-36 in SRS-1 je v postopku prevrednotovanja potrebno pripoznati okrepitev ali oslabitev sredstev, v nadaljevanju pa knjigovodsko vrednost sredstev popraviti.

V postopku prevrednotovanja primerjamo knjigovodsko in pošteno vrednost. Glede na to, da knjigovodsko vrednost popravimo po primerjavi s pošteno vrednostjo, to v postopku prevrednotovanja imenujemo nadomestljiva vrednost.

Nadomestljiva vrednost se izmeri po:

- čisti prodajni vrednosti,
- ali po vrednosti v uporabi.

Kot nadomestljiva vrednost se šteje čista prodajna vrednost ali pa vrednost v uporabi, odvisno od tega, katera je večja.

Čista prodajna vrednost je vrednost, ki jo dobimo pri prodaji sredstva v premišljenem poslu med dobro obveščenima in voljnima strankama

Za njeno določitev lahko uporabljamo vse tri spodaj našteje metode ocenjevanja, vendar na področju premoženja največkrat uporabljamo nabavno vrednostno metodo.

Vrednost v uporabi je sedanja vrednost bodočih denarnih tokov, za katere se pričakuje, da se bodo odražali iz bodoče uporabe in morebitne prodaje sredstev. Posamezno sredstvo lahko označimo kot za denar ustvarjajočo enoto. Denar ustvarjajoča enota je tista najmanjša enota, za katere je mogoče ugotoviti prитоke in odtоke denarnih sredstev. Za določitev vrednosti v uporabi uporabljamo metodo donosa.

3.1 Metode ocenjevanja:

3.1.1 Nabavno vrednostna metoda (stroškovna metoda)

Pri tej metodi ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove nepremičnine ali premoženja ali višino stroškov za nadomestitev. V nadaljevanju odštejemo amortizacijo, ki nastane zaradi treh možnih vzrokov (fizični, funkcionalni in ekonomski), tako dobimo vrednost ocenjevane nepremičnine ali premoženja.

To metodo zelo pogosto uporabljajo ocenjevalci premoženja, saj za specifične premoženja pogosto nimajo podatkov o prodajah ali donosih le-teh. Ocenjevalci nepremičnin to metodo manj uporabljajo, saj jim ostali metodi zagotavljajo rezultate, ki natančneje prikažejo odraz trga.

3.1.2 Metoda primerljivih prodaj (tržna metoda)

Pri tej metodi ocenjevalec analizira dejanske transakcije nepremičnin in premoženja in jih primerja z obravnavano nepremičnino ali premoženjem. Ko primerjamo dejanske prodajne cene primerljivih nepremičnin ali premoženja, opravimo prilagoditve glede na obravnavano nepremičnino.

To metodo zelo pogosto uporabljajo ocenjevalci nepremičnin, saj imajo v mnogih primerih dovolj primerljivih prodaj, manj pa ocenjevalci premoženja zaradi pomanjkanja primerljivih prodaj.

3.1.3 Metoda donosa (dohodkovna metoda)

Metoda donosa je primerna za nepremičnine in premičnine, ki prinašajo donose. S to metodo ocenjujemo sedanjo vrednost pričakovanih bodočih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnin in premičnin. V okviru te metode se uporablja vrsta metod za izračun vrednosti. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- multiplikator bruto najemnine,
- celotna stopnja kapitalizacije,
- metoda diskontiranja bodočih donosov.

Metoda donosov se pogosteje uporablja na področju nepremičnin (najemnine nepremičnin so pogosto poznane), zelo malo pa na področju premičnin.

3.1.4 Okrepitev

Opredmetena osnovna sredstva se zaradi okrepitve lahko prevrednotijo, če njihova poštena (nadomestljiva) vrednost presega knjigovodsko vrednost (SRS-1.27). Pošteno vrednost je potrebno obravnavati kot iztržljivo vrednost. Pooblaščen ocenjevalci vrednosti lahko ugotavljajo pošteno vrednost kot čisto prodajno vrednost, pri čemer upoštevajo že pretečeno dobo koristnosti. V tem primeru se kot nadomestljiva vrednost šteje čista prodajna vrednost.

3.1.5 Oslabitev

Opredmetena osnovna sredstva se morajo zaradi oslabitve prevrednotovati, če njihova knjigovodska vrednost presega njihovo nadomestljivo vrednost. Kot nadomestljiva vrednost se šteje čista prodajna vrednost ali vrednost v uporabi, odvisno od tega, katera je večja. (SRS-1.29)

V skladu s standardi je prevrednotovanje zaradi oslabitve obvezno, zaradi okrepitve pa dovoljeno.

Pri okrepitvi sredstev gre za povečanje pričakovanih bodočih gospodarskih koristi iz sredstev, če obstajajo utemeljeni tržni podatki, ki omogočajo povečanje knjigovodskih vrednosti.

Pri oslabitvi sredstev gre za zmanjšanje pričakovanih bodočih gospodarskih koristi iz sredstev (pod istim pogojem).

Pred odločitvijo o prevrednotovanju mora podjetje natančno proučiti vse možne posledice te odločitve.

Okrepitev osnovnih sredstev nima vpliva na izkaz uspeha. Posledice so razvidne iz bilance stanja, s tem, da so osnovna sredstva realneje prikazana.

Evidentiranje oslabitve je obvezno. Izguba zaradi oslabitve se takoj pripozna v izkazu uspeha kot odhodek. Vsako izgubo zaradi izgube prevrednotenega sredstva je treba obravnavati kot zmanjšanje iz ponovnega ovrednotenja po tem ali po drugem mednarodnem računovodskem standardu.

Če je ocenjeni znesek izgube zaradi oslabitve večji kot knjigovodska vrednost sredstva, na katero se nanaša, mora podjetje priznati obveznosti, če to zahteva drug mednarodni računovodski standard.

Po priznanju izgube zaradi oslabitve je treba v prihodnjih obdobjih tako prilagoditi amortiziranje, da se popravljena knjigovodska vrednost sredstev zmanjšana za morebitno preostalo vrednost in premišljena razporeja v preostali dobi koristnosti.

3.1.6 Uporaba standardov

Pri določanju vrednosti in izdelavi poročila sem uporabljal naslednje standarde in priporočila:

- Priporočila in metode Ameriškega združenja cenilcev ASA (American Society of Appraisers) obravnavnih v delovnem gradivu ASA I do IV.
- Standarde in načela za ocenjevanje strojev in opreme, sprejete 8. marca 1994 s strani Sveta Agencije za prestrukturiranje in privatizacijo.
- Slovenski poslovno finančni standard 3 za ocenjevanje vrednosti premičnin. Ta standard je bil objavljen v Ur. listu RS št. 7/30. 01. 1998.
- Osnovni pravili pri ocenjevanju premičnin sta:
 - 1. pravilo, ki se nanaša na sam postopek ocenjevanja;
 - 2. pravilo, ki opredeljuje način prikaza rezultatov ocenjevanja.
- Pravilnik o sodnih cenilcih Ur. list RS št. 20/896/95.
- Priporočila združenja sodnih cenilcev in izvedencev.
- Mednarodni računovodski standard 36.
- Slovenski računovodski standard 1/2002.

3.1.7 Viri informacij

Pri izvedbi projekta prevrednotovanje nepremičnin podjetja AGIS PLASTIFICIRNICA d.o.o., so bili vzeti za osnovo naslednji viri informacij:

- Seznam osnovnih sredstev nepremičnin podjetja AGIS PLASTIFICIRNICA d.o.o., veljaven dne 31. december 2003.

3.1.8 Viri podatkov

Pri izdelavi naloge sem uporabljal naslednje podatke:

- standarde ocenjevanja nepremičnin,
- podatke iz knjigovodske evidence podjetja Agis Plastificirnica,
- lastno banko podatkov – tržni podatki.

3.1.9 Omejitveni pogoji

Določitev čiste prodajne vrednosti velja le za namen uporabe, ki je določen v tem poročilu (glej točko. 1.1.).

3.1.10 Ocenitev posesti na lokaciji po parc. št.

V ceni so upoštevane naslednje parcelne številke:

Tabela 3.1 Ocenitev posesti

Parcelna številka	Raba	Površina
1554/2	Poslovna stavba	1.191 m ²
	Dvorišče	521 m ²
1568/4	Travnik	551 m ²
1569/2	Travnik	194 m ²
1569/3	Travnik	2.000 m ²
SKUPAJ		4.457 m ²
Po pogodbah		
1568/6	Travnik	557 m ²
1569/1	Travnik	3.744 m ²
SKUPAJ		4.301 m ²
VSE SKUPAJ		8.758 m ²

3.1.11 Ocenitev objektov in zunanje ureditve:

1. Proizvodni objekt plastificiranja – stara hala.

Objekt je dvoladijska hala. Del objekta je bil zgrajen leta 1963, drugi del pa leta 1974. Konstrukcija je AB. Temelji in stebri so v vzdolžnem rastru razpona 12m. Preko stebrov potekajo kovinski nosilci, na katerih ležijo v prečni smeri strešni jekleni nosilci. V strešni konstrukciji so svetlobni trakovi. Tlak je betonski, obdelan s protiprašnim premazom. Del stavbe je leta 2002 nadgrajen. Strešna in fasadna konstrukcija je iz pločevine, katera ima toplotno zaščito. Objekt ima električno, vodovodno in telefonsko napeljavo. Ogrevanje je lastno - kotlovnica. Kanalizacija je speljana v javni kanalizacijski vod. Neto površine:

– lakirnica	641,00 m ²
– lakiranje	308,55 m ²
– skladišče	141,60 m ²
– kotlovnica	25,20 m ²
– sanitarije	17,28 m ²
– nadstrešnica	141,10 m ²
– nadstrešnica	27,00 m ²
– SKUPAJ	1.301,73 m ²

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Tabela 3.2 Nadomestitveni strošek – stara hala

Neto koristna površina	1.301,73	m ²
Strošek/m ²	92.430	sit/m ²
Strošek X površina (NS)	120.318.904	sit

OCENA POPRAVKA VREDNOSTI

1. Fizično poslabšanje

Tabela 3.3 Ocena popravka vrednosti – stara hala

a) kratkotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-1)	30.079.726	sit
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	25	let
Dejanska starost (DS)	10	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	15	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	40,00	%
Znesek zmanjšanja vrednosti	12.031.890	sit

b) dolgotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-2)	90.239.178	sit
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	45	let
Dejanska starost (DS)	25	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	20	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	55,56	%
Znesek zmanjšanja vrednosti	50.132.877	sit

POVZETEK NABAVNO VREDNOSTNEGA PRISTOPA

Tabela 3.4 Povzetek nabavno vrednostnega pristopa – stara hala

Ocenjeni nadomestitveni stroški	120.318.904	sit
Minus popravek vrednosti		
- kratkotrajne komponente	-12.031.890	sit
- dolgotrajne komponente	-50.132.877	sit
Skupaj zmanjšanje vrednosti	-62.164.767	sit
Indikacija zmanjšanja vrednosti izboljšav	58.154.137	sit
Ocenjena sedanja vrednost zunanje ureditve	0	sit
Ocenjena sedanja vrednost zemljišča	0	sit
Ekonomsko zastaranje	0	sit
Funkcionalno zastaranje	0	sit
Vrednost, določena s stroškovnim	58.154.137	sit
Ocenjena vrednost/m ² neto koristne	44.675	sit/m ²
Ocenjena vrednost/m ² neto koristne	189	eur/m

2. Nova upravno skladiščna hala

Nova upravno skladiščna hala je v fazi izgradnje. Zgrajeni so temelji, fasada, streha s kritino in pozidani zidovi v upravnem delu objekta. Glede na strukturo vrednosti znašajo dosedanji stroški v višini 35% končnega reprodukcijskega stroška objekta. Višina skladišča znaša 7,10 m, medtem ko je višina v upravnem delu 3,10 m.

pritličje hala	1.124,10	m ²
pritličje upravni del	115,40	m ²
<u>nadstropje upravni del</u>	<u>136,90</u>	<u>m²</u>
SKUPAJ	1.376,40	m ²

NADOMESTITVENI STROŠEK (NS)

Tabela 3.5 Nadomestitveni strošek – nova hala

Neto koristna površina	1.376,40	m ²
Strošek/m ²	40.646	sit/m ²
Strošek X površina (NS)	55.944.466	sit

OCENA POPRAVKA VREDNOSTI

1. Fizično poslabšanje

Tabela 3.6 Ocena popravka vrednosti – nova hala

a) kratkotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-1)	0	sit
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	25	let
Dejanska starost (DS)	0	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	25	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	0,00	%
Znesek zmanjšanja vrednosti	0	sit

b) dolgotrajne komponente

Nadomestitveni strošek (NS-2)	55.944.4	sit
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	45	let
Dejanska starost (DS)	0	let
Preostala življenjska doba (PŽD)	45	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	0,00	%
Znesek zmanjšanja vrednosti	0	sit

POVZETEK STROŠKOVNEGA PRISTOPA

Tabela 3.7 Povzetek stroškovnega pristopa – nova hala

Ocenjeni nadomestitveni stroški	55.944.466	sit
Minus: popravek vrednosti		
- kratkotrajne komponente	0	sit
- dolgotrajne komponente	0	sit
Skupaj zmanjšanje vrednosti	0	sit
Indikacija zmanjšanja vrednosti izboljšav	55.944.466	sit
Ocenjena sedanja vrednost zunanje ureditve	0	sit
Ocenjena sedanja vrednost zemljišča	0	sit
Ekonomsko zastaranje	0	sit
Funkcionalno zastaranje	0	sit
Vrednost, določena s stroškovnim pristopom	55.944.466	sit
Ocenjena vrednost/m ² neto koristne površine	40.646	sit/m ²
Ocenjena vrednost/m ² neto koristne površine	172	eur/m ²

3. Ocenitev zemljišča – tržna vrednost

Tabela 3.8 Ocenitev zemljišča – nova hala

Površina zemljišča	8.758,00	m ²
Ocenjena cena/m ²	8.295	sit/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča	72.647.610	sit
Ocenjena sedanja vrednost zemljišča	72.647.610	sit

4. Ocenitev zunanje ureditve

- izračun reprodukcijskega stroška

Tabela 3.9 Ocenitev zunanje ureditve

Dvorišče – asfalt	1.500	m ²
Strošek/m ²	10.300	sit/
Skupni strošek 2	15.450.000	sit
Reprodukcijski stroški zunanje ureditve	15.450.000	sit

- ocena popravka vrednosti

Reprodukcijski stroški zunanje ureditve	15.450.000	sit
Ekonomska življenjska doba (EŽD)	30	let
Dejanska starost (DS)	2	leti
Preostala življenjska doba (PŽD)	28	let
Zmanjšanje vrednosti (%)	6,67	%
Znesek zmanjšanja vrednosti	-1.030.000	sit
Ocena sedanje vrednosti	14.420.000	sit

POVZETEK STROŠKOVNEGA PRISTOPA

Ocenjeni nadomestitveni stroški	0	sit
Minus: popravek vrednosti		
- kratkotrajne komponente	0	sit
- dolgotrajne komponente	0	sit
Skupaj zmanjšanje vrednosti	0	sit
Indikacija zmanjšanja vrednosti izboljšav	0	sit
Ocenjena sedanja vrednost zunanje ureditve	14.420.000	sit

REKAPITULACIJA STROŠKOVNE OCENITVE POSESTI AGIS
 PLASTIFICIRNICE d.o.o. Rajšpova 16, Ptuj .

Tabela 3.10 Rekapitulacija stroškovne ocenitve posesti Agis Plastificirnica d.o.o.

Na valuto 31.12.2003	Nadomest.	Tržna	Površina
	vrednost	vrednost	
	SIT	SIT	M ²
AGIS PLASTIFICIRNICA			
Vrednost zemljišča		72.647.610	8.758,00
Gradbena vrednost	0	0	0
Zunanja vrednost	15.450.000	14.420.000	
1. STARA HALA	120.318.904	58.154.137	
Vrednost zemljišča	0	0	0
Gradbena vrednost	120.318.904	58.154.137	1.301,73
Zunanja vrednost	0	0	
2. NOVA UPRAVNO SKLADIŠČNA HALA			
Vrednost zemljišča	0	0	0
Gradbena vrednost	55.944.466	55.944.466	1.376,40
Zunanja vrednost	0	0	
VSE SKUPAJ	264.360.98	201.166.21	
Vrednost zemljišča	72.647.610	72.647.610	8.758
Gradbena vrednost	176.263.370	114.098.603	2.678
Zunanja vrednost	15.450.000	14.420.000	0

Za čisto prodajno ceno predlagam naslednje vrednosti, ki znašajo na dan 31.12.2003.

Tabela 3.11 Predlog za čisto prodajno vrednost na dan 31.12.2003

AGIS PLASTIFICIRNICA	Čista prodajna	Površina na
	cena	
	SIT	m ²
Vrednost zemljišča	72.647.610	8.758,00
Zunanja vrednost	14.420.000	
1. STARA HALA	58.154.137	
Gradbena vrednost	58.154.137	1.301,73
2. NOVA UPRAVNO SKLADIŠČNA HALA	55.944.466	
Gradbena vrednost	55.944.466	1.376,40
VSE SKUPAJ	201.166.213	
Vrednost zemljišča	72.647.610	8.758
Gradbena vrednost	114.098.603	2.678
Zunanja vrednost	14.420.000	0

Na podlagi opravljenih raziskav, analiz in metodologije ocenjevanja znaša na dan 31. december 2003 za potrebe prevrednotovanja stanje sredstev – nepremičnin sledeče stanje:

Lokacija Agis Plastificirnica d.o.o. Rajšpova 16, Ptuj.

Tabela 3.12 Stanje sredstev – nepremičnin na dan 31. december 2003

Postavka	Površina zemljišča, objekta	Knjižna nabavna vrednost	Knjižna sedanja neodpisana vrednost	Nova nabavna nadomestljiva vrednost	Čista prodajna nadomestljiva vrednost	Okrepitev na stanje 31.12.2003
1. Zemljišča	8.758 m ²	55.015.000	55.015.000	72.648.000	72.648.000	17.633.000
2. Zgradbe						
- stare		26.718.000	25.111.000	120.319.000	58.154.000	33.043.000
- nove	1.301m ²	14.218.000	-	107.819.000	-	
	/250 /	12.500.000	-	12.500.000	-	

Komentar:

Opazna je velika razlika med novo nabavno in knjižno nabavno vrednostjo, katera izhaja iz netržne vrednosti v času odkupa posesti od strani prodajalca – države.



Slika 3.1 Podjetje Agis Plastificirnica d.o.o. – stara hala

V tem primeru imamo opraviti z okrepitvami, ki so dovoljene, niso pa obvezne. Podjetje se je na podlagi ocenitve odločilo za okrepitev in vneslo le te v svojo bilanco stanja.

Podjetje Agis Plastificirnica d.o.o. Rajšpova 16, Ptuj se nahaja na lokaciji, katera po letu 2003 bistveno spreminja logistične in tržne zmožnosti. Iz pretežno industrijske lokacije se je z izgradnjo nove cestne obvoznice in novega Puhovega mostu čez reko Dravo, le ta spremenila v najbolj zaželeno investicijsko območje na področju mesta Ptuj.



Slika 3.2 Podjetje Agis Plastificirnica d.o.o. – nova hala

Transakcije z nezazidanimi zemljišči, ki so bile opravljene v letih 2005 in 2006, na lokaciji Puhove ulice, na katero mejijo zemljišča Agis Plastificirnice, omogočajo podjetju, da za zgoraj navedena zemljišča izvede okrepitev v naslednjih vrednostih:

Tabela 3.13 Okrepitev podjetja Agis Plastificirnica s transakcijami nezazidanih zemljišč, ki so bile opravljene v letih 2005 in 2006

Postavka	Površina zemljišča, objekta	Knjižna nabavna vrednost ob nakupu	Nova nabavna nadomestljiva vrednost	Knjižna sedanja vrednost, po okrepitvi 2003	Čista prodajna nadomestljiva vrednost	Okrepitev na zatečeno stanje
1. Zemljišča	5.938 m ²	31.207.000	142.512.000	52.005.000	142.512.000	90.507.000

OPOMBA: Okrepljena samo zemljišča, ki so primerna za eventualno prodajo. Ostala pozidana zemljišča ostajajo v obstoječih vrednostih.

4 SKLEP

Po teoretskem prehodu skozi kronologijo veljavne zakonodaje, ki opredeljuje pristope in metode pri merjenju in izkazovanju gospodarskih kategorij s poudarkom na opredmetenih osnovnih sredstvih v poslovnih knjigah ob prikazu in analizi primerov, podajam v zaključku ugotovitve in stališča glede ustreznosti izkazovanja vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev v poslovnih knjigah v naših družbah za to kronološko obdobje.

Na podlagi analize ocenitvenih elaboratov in sodelovanja pri revidiranju računovodskih izkazov za obdobje od 1993 do 1998, ter v nadaljevanju ob uveljavitvi mednarodnih računovodskih standardov MRS 36 in MRS 40 in novega SRS1, sem prišel do naslednjih spoznanj in zaključkov:

- Država je z zatečeno zakonodajo v letih 1993 do 1998 zagotovila pravila igre, ki bi naj ohranjale realne vrednosti v knjigah podjetij, če so le te želele, ali znale izkoristile dane možnosti.
- Družbe so v veliki večini dosledno revalorizirale opredmetena osnovna sredstva z rastjo cen na drobno.
- Dobičkonosne družbe so določale amortizacijske stopnje na podlagi dobe uporabnosti, ki ustreza najvišjim stopnjam, določenim z zakonom o davku od dobička pravnih oseb.
- Večina družb so obdržale najmanjše stopnje, ki so bile določene z uredbo o nomenklaturi sredstev za amortizacijo z letnimi amortizacijskimi stopnjami, ki so veljale za obračune do konca leta 2004.
- Na izkazane vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev v poslovnih knjigah slovenskih podjetij sta pomembno vplivala predvsem zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij in uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja. Na podlagi usmeritve teh dveh predpisov in cenitev pooblaščenih cenilcev so bila nekatera opredmetena osnovna sredstva že na začetku precenjena. Če k temu dodam še dosledno revaloriziranje v obdobju od leta 1993 do 1998, ugotovim, da so bila osnovna sredstva posameznih slovenskih družb v tem obdobju prenapihnjena.
- V kasnejših spremembah SRS, je revalorizacijo zamenjalo prevrednotenje OS opredeljeno kot spreminjanje njihove knjigovodske vrednosti. Oslabitev pa večinoma do tedaj poznano predpostavko previdnosti. Tu gre za vsebinske razlike, saj gre pri okrepitevah kot pri oslabitvi sredstev za oceno njihove uporabne zmožnosti v prihodnosti. Gre torej za neko vrsto prehoda iz »statičnega v dinamično računovodstvo, oziroma vrednost sredstva je danes pač odvisna od pričakovane in ne pretekle koristi.«
- Prevrednotenje je uvedlo novost, ki je vezana za okrepitev sredstev. Ključni poudarek prevrednotenja je treba iskati v primerljivosti izkazov in realnosti izkazovanja premoženjskih postavk in nerealnega vrednotenja premoženja. Lahko si zamislimo primer, katerega sem obdelal v nalogi, ko je bilo neko sredstvo kupljeno poceni

(neatraktivna lega, ali v postopku netržne vrednosti nakupa), potem se je kvaliteta prostora spremenila in nepremičnina je pridobila na vrednosti. V računovodstvu pa jo izkazujemo po starih vrednostih.

- Z uveljavitvijo MRS 36 v letu 1999 in prenovljenih SRS 1, se pogled na opredmetena osnovna sredstva spreminja, uveljavlja se logika dinamičnega obravnavanja sredstev. Temelj razumevanja MRS 36 in SRS 1 je v upoštevanju resnično pravih kriterijev gospodarjenja, temeljitih premislekov o investiranju ter racionalen pogled na življenjsko dobo sredstev. To je sedaj mogoče in nuja, saj se pravzaprav polje poslovnega odločanja v zvezi z dolgoročnimi sredstvi neprestano giblje v intervalu iskanja koristi.
- S prenovo slovenskih računovodskih standardov povezanih s prevrednotovanjem sredstev in dolgov, se poslavljamo od klasične teorije in praktične uporabe predpostavke previdnosti. Po načelu poštene vrednosti se sredstva lahko ovrednotijo tudi nad knjigovodsko oziroma revalorizirano knjigovodsko vrednost, ker je bilo v preteklosti skoraj izdajalsko dejanje. Z uveljavljanjem načela poštene vrednosti ob hkratnem zavestnem oddaljevanju od predpostavke previdnosti se računovodska pravila vedno bolj približujejo temeljnemu pravilu ocenjevalcev vrednosti podjetij. Gre za miselni prestop iz statičnega v dinamično računovodstvo. Z dinamičnim računovodstvom mislim na tiste računovodske prijeme, ki iščejo svoje izhodišče ne le v sedanjosti, ampak v prihodnosti in katerih cilj je prikazati resnično in pošteno stanje sredstev in njihovih virov na podlagi njihove poštene vrednosti.
- Če bomo znali odgovoriti na vprašanje, koliko so vredna sredstva in dolgovi na dan izdelave bilance, s tem da ocenjujemo njihovo pošteno vrednost, bomo morali v veliki meri upoštevati prihodnje oziroma pričakovane gospodarske koristi.
- Prevrednotenje sredstev in dolgov zaradi upoštevanja pravila poštene vrednosti je nujnost, ki jo bodo morali vsi sprejeti za svoje izhodiščno razmišljanje, ko govorimo o knjigovodskih razvidih ter resničnih in poštenih prikazih računovodskih izkazov. Kdor bo »zaspal« in ne bo pravočasno zaznal smisla in duha sprememb, bo utrpel uničujoče posledice.

Eno temeljnih vprašanj, s katerim se bo morala ubadati in se tudi že ubada teorija in praksa računovodstva, pa je razkritje razlike med pošteno (tržno) in knjigovodsko vrednostjo družbe (kapital družbe). Po nekaterih podatkih je razmerje med tržno in knjigovodsko vrednostjo (market /book value) v Združenih državah Amerike v tem trenutku 6,5 : 1. Kaj pa predstavlja razliko?

Predpostavljajo, da del razlike lahko pojasnijo kot razliko, ki je posledica sredstev in dolgov po vrednosti, ki je manjša od njihove tržne vrednosti. Kaj pa preostala razlika? Nekateri pojasnjujejo to razliko s sredstvi, ki v bilanci stanja na podlagi današnjih pravil

sestavljanja računovodskih izkazov niso izkazana. Gre predvsem za sredstva, ki bi jih lahko označili kot sredstva »človeških zmogljivosti« in sredstva intelektualnega premoženja.¹⁷

To je verjetno tudi največja slabost sedanjega računovodskega pristopa k izkazovanju premoženjskega in finančnega stanja podjetij. Odklanjanje izkazovanja vrednosti zaposlenih in naložb v zaposlene v bistvu pomeni precenjevanje vrednosti pričakovanih bodočih donosov in kazalnikov uspešnosti poslovanja.

Obenem pa vse naložbe v zaposlene opredeljuje kot strošek in ne povečanje vrednosti podjetja. Zaenkrat to ostajajo le gibljiva in stalna sredstva podjetja.

¹⁷ Milost, F. (2000). *Računovodstvo človeških zmožnosti*, str. 1 – 155.

LITERATURA

- Baum, A. (2000). *Property valuation methods*. Novo mesto: Slovenski inštitut za revizijo.
- P.Friedman, J. in Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis. Seminar - vrednotenje nepremičnin I. stopnja*. New Yersey: American Society of Appraisers.
- P.Friedman, J. in Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis. Seminar- vrednotenje nepremičnin II. stopnja*. New Yersey: American Society of Appraisers.
- P.Friedman, J. in Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis. Seminar-vrednotenje nepremičnin III. stopnja*. New Yersey: American Society of Appraisers.
- Gračanič, S. (2003). *Pristop primerljivih prodaj*. Ljubljana: Republika Slovenja. Ministrstvo za pravosodje.
- Hinton, B. (1989). *Real Property Valuation. Seminar - vrednotenje nepremičnin IV. stopnja*. New Yersey: American Society of Appraisers.
- Hinton, B. (1996). *Vrednotenje za potrebe bank in drugih finančnih organizacij*. Ljubljana: CEEP.
- Koletnik, F.(1991). *Koliko je vredno podjetje*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
- Koletnik, F. (2000). *Ocenjevanje oslabitev sredstev po MRS 36*. Ljubljana: 2000.
- Kratnar, J. (2001). *Gradbeno zemljišče in njegova vrednost*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Lipnik, J. (2002). *Prevrednotenje vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in SRS*. Ljubljana: 2002.
- Madge, J. in Rice, P.(1991). *Seminar : Vrednotenje strojev in opreme I. stopnja – uvod in II. stopnja*. New Yersey: American Society of Appraisers.
- Madge, J. in Rice, P. (1991). *Seminar: Vrednotenje strojev in opreme 3. del*. New Yersey: American Society of Appraisers.
- Madge, J. in Rice, P. (1991). *Seminar: Vrednotenje strojev in opreme 4. del*. New Yersey: American Society of Appraisers.
- Mayr, B., Srednik, R. in Kamenšek, D. (2002). *Prevrednotenje osnovnih sredstev v luči prenovljenih slovenskih računovodskih standardov ter izvedba prevrednotenja v praksi. Interno gradivo*. Ljubljana.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – sedma izdaja*. (2005). London: International Valuation Standards Committee.
- Mikolič, D. (2000). *Diskontiranje in diskontna stopnja*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Milost, F. (2000). *Računovodstvo človeških zmognosti*. Koper.
- Odar, M. (2001). *Analiza predpostavke previdnosti v računovodstvo*. Ljubljana:

Ekonomska fakulteta.

- Odar, M. (2004). *SRS in prevrednotenje*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Odar, M. (2000). *Prevrednotevanje - okrepitev in oslabitev sredstev po osnutku sprememb prenovljenih slovenskih računovodskih standardov*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- P. Pratt, Shannon. (1989). *Valuing a Business*. Illinois: Business one Irwin Homewood.
- Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stnovanjskih hiš, stanovanj in frugih nepremčinin. Urdni list Republike Slovenije, št. 8/1987.
- Praznik, B. (2005). *Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Praznik, B. (2006). *Nepremičnine v računovodstvu in vloga ocenjevalcev vrednsoti*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Pšunder, I. (2000). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti sredstev*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Pšunder, I. in Torkar, M. (2003). *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- SIGRAS.(2003). *Tržno vrednotenje- zbornik seminarja*. Ljubljana: Interno gradivo Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije.
- Slovenski računovodski standardi. (2001). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Slovenski računovodski standardi*. (2006). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Srednik, R. (2000). *Metodika ocenjevana vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Štubelj, I. (2004). *Nova okoljska zakonodaja in prevrednotovanje*. Ljubljana.
- Torkar, M. (2001). *Ključne določljivke vpliva na vrednost nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Tržno vrednotenje (2003). Republika Slovenija. Ministrstvo za pravosodje.
- Turk, I. (2000). *Pojmovnik računovodstva, financ in revizije*.Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Uredba o metodologiji za izdelavo otvoritvene bilance stanja. Uradni list Republike Slovenije, št. 24/1993.
- Zakon o lastninskem preoblikovanju podjetij. Uradni list Republike Slovenije št. 55/1992.
- Zupančič, D. (2004). *Vrednotenje nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Zupančič, N. (2003). *Stroškovni pristop*. Ljubljana: Republika Slovenija. Ministrstvo za pravosodje.



