

Sodelovanje ocenjevalca in revizorja pri ocenjevanju za računovodsko poročanje

(ko ocenjevalca najame uprava)

Mag. Simona Korošec Lavrič, pooblaščenca revizorka

mag. Anton Kožar, POVN, Inštitut za nepremičnine d.o.o., Ljubljana

1. UVOD

Na 19. posvetu "Poslovanje z nepremičninami", ki je bilo v Portorožu v 2019. letu, sta mag. Andrej Lampe in mag. Maruša Hauptman BDO revizija, naredila prvo in s strani takratnih udeležencev posveta, tudi uspešno predstavitev sodelovanja ocenjevalca in revizorja, ko gospodarski subjekt naroči revizorja, slednji pa naroči še svojega ocenjevalca, ki pomaga revizorju pri preverbi ocene vrednosti nepremičnine, ki jo je za upravo izdelal drugi ocenjevalec.

Kot sta takrat ugotovila avtorja¹, se pri reviziji računovodskih izkazov (pa tudi pri drugih revizijah) revizor pogosto sreča z ocenjevanjem vrednosti, pa naj gre za ocenjevanje vrednosti naložbenih nepremičnin ali lastniško uporabljenih osnovnih sredstev, zalog za odprodajo, ali drugih vrst nepremičnega premoženja (npr. Non- current assets). Ker v prvi polovici 2021 avtorja nista utegnili obnoviti predavanja, sva bila naprošena, tudi s strani GZS, da "vstopiva" v temo in dodava svoje izkušnje in videnja o tem sodelovanju. Sodelovanje med revizorjem in ocenjevalcem je strokovno in komunikacijsko. Zaradi kratkih rokov, ki so že običaj na trgu, obstajajo tveganja za površno usklajevanje, različne vidike in tveganje različnih vnosov začetnih informacij v delo enega in drugega strokovnjaka. Namreč, na terenu je mogoče zaslediti mehke informacije, da je v primerih **ocenjevanja za računovodsko poročanje (ORP)**, kar precej prostora za izboljšanje sodelovanja med ocenjevalci in revizorji. Nedvomno je kar precej prostora pri rasti medsebojnega spoštovanja in višji ravni medsebojnega strokovnega sodelovanja.

Menimo, da je za sodelovanje med ocenjevalcem in revizorjem pomemben pripomoček "*Opomnik za izvedbo postopkov pregleda poročil o oceni vrednosti za potrebe postopka revidiranja, Ocena vrednosti nepremičnin za potrebe računovodskega poročanja*", ki ga je izdal Slovenski inštitut za revizijo (Opomnik je v prilogi).

Struktura najinega prispevka obsega uvodni pregled vseh standardov individualnega ocenjevanja ter prikaz povezave posameznih standardov z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP). Po začetnem "ogrevanju" preideva na pregled nekaterih ključnih vprašanj, ki se pojavljajo pri revidiranju in ocenjevanju nepremičnin za računovodsko poročanje. Ker je namen ocenjevanja za računovodsko poročanje (ORP) veliko, se bomo osredotočili na najbolj pogoste, med katerimi prednjači "ocenjevanje za ORP – za namen oslabitve".

¹ Glej članek: A.Lampe in M.Hauptman, Sodelovanje ocenjevalca in revizorja pri ocenjevanju za računovodsko poročanje, Zbornik referatov 30. posveta, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, GZS, 7. in 8. november 2019 (Portorož), stran 121.

Vrste vrednosti in definicije vrednosti za individualno ocenjevanje vrednosti in povezava z SR oz. MSRP														
Vrste vrednosti na podlagi mednarodnih standardov za individualno vrednotenje														
Oznaka	Standard iz tujine	Tržna vrednost	Tržna najemna vrednost	Pravična vrednost	Vrednost za naložbenika	Likvidacijska vrednost	Sinergijska vrednost	poštena vrednost	Poštena najemna vrednost	Posebna vrednost	Vrednost za zavarovano posojanje	Zavarovalna vrednost	Vrednost za davčne potrebe	Vrednost za prisilno prodajo
1	MSOV 2020	da	da	da	da	da	da	ne, povezava z MSRP	ne	ne	ne	ne	ne	ne
2	Tegova 2016	da	da	ne	da	ne	da (znotraj posebne vrednosti)	da	da	da	da	da	da	da
3	RICS 2020	povzema po MSOV	povzema po MSOV	povzema po MSOV	povzema po MSOV	ne	povzema po MSOV	Povzema po MSRP	ne	ne	ne	ne	ne	ne
4	USPAP (USA) 2018	da	Po uvodni definiciji tržne vrednosti v USPAP 2018, imajo cenilci napotek, da točno definirajo tržno vrednosti, glede na namen, upoštevajo pogoje, motiviranost, značilnosti, itd. prodaje											
5	MSRP							da						
Vrste vrednosti in definicije vrednosti za množično ocenjevanje vrednosti (MVN)														
Oznaka	Standard iz tujine													
a	MSOV 2020	Že od MSOV 2017 nimajo določb, ki bi omenjale množično vrednotenje nepremičnin												
b	Tegova 2016	Eksplicitno obstaja posebno poglavje, ki se nanaša samo na MVN, to je EVIP 6 (European Valuation Information Paper - Automated Valuation Models (AVM))												
c	RICS 2020	RICS 2017 nimajo določb, ki bi omenjale množično vrednotenje nepremičnin.												
d	USPAP (USA) 2018	Znotraj USPAP obstajata standard 5 (Mass appraisal, development) in standard 6 (Mass appraisal reporting). Standard 5 posebej opozarja na razliko med množičnim vrednotenjem za davčne potrebe in za množično vrednotenje za druge potrebe (komercialne, tudi v bankah, ...)												
e	Standard on Mass Appraisal of Real Property 2013 (USA)	Primarno se standardi nanašajo na ocenjevanje vrednosti za davčne namene (ad valorem tax base), podredno pa tudi za množično vrednotenje za druge potrebe, zlasti za ocenjevanje portfolia bank za zavarovano posojanje.												
	Opombe in viri:	MSOV- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih izdaja Odbor za mednarodne standarde, s sedežem v Londonu (IVSB) (www.ivsc.org). Tegova 2016, Evropski standardi za ocenjevanje, ki jih izdaja The European Group of Valuers' Associations (www.tegova.org) s sedežem v Bruslju. RICS - Royal Institute for Chartered Surveyors, Kraljevi Inštitut za certificirane ocenjevalce, London. MSRP - Mednarodni standardi računovodskega poročanja USPAP - Uniform Standards of Professional Appraisal Practice Standard on Mass Appraisal of Real Property 2013 (USA), ki jih izdaja International Association of Assessing Officers (Mednarodno združenje uradnikov za množično ocenjevanje) s sedežem v Kansas City-ju, Missouri, ZDA. RICS- povzema po MSOV; navzkrižna uporaba za del standarda 3-5.												
	Legenda:	z rumeno so označene vrste vrednosti, ki so definirane znotraj MSOV od 31.1.2020 z oranžno so označene vrste vrednosti, ki niso tržne vrednosti, ampak so na drugih podlagah vrednosti po Tegovi 2016												

V nadaljevanju bomo prikazali še drugo matriko, v kateri so povezave med "računovodskimi usmeritvami" pri vrednotenju osnovnih sredstev in naložb, SRS, MSRP in podlagami vrednosti pri ocenjevanju ter na katero postavko v pasivi premoženjske bilance podjetja ima takšno vrednotenje svoj vpliv. Ta druga matrika se nahaja v prosojnicah v poglavju 4.

KLJUČNA VPRAŠANJA V ZVEZI Z ORP IN SODELOVANJA REVIZORJA

V najinem prispevku se bova osredotočila predvsem na sodelovanje ocenjevalca in revizorja v primeru ocene vrednosti nepremičnin in sicer takrat, ko ocenjevalca za svoje delo najame uprava, kar je običajno, medtem ko sta se Lampe in Hauptmanova osredotočila na sodelovanje, ko ocenjevalca kot strokovnjaka izbere, najema in plača revizor. Meniva, da je več primerov v praksi, ko uprava družbe sama izbere tako revizorja kot ocenjevalca in z njima sklene pogodbo. Z drugimi besedami, ocenjevalec in revizor sta v odvisnem razmerju do uprave, ki je enake ravni, medtem ko je bilo razmerje med subjekti v modelu, ki sta ga obravnavala Lampe in Hauptmanova tako, da je bil ocenjevalec v odvisnem razmerju do revizorja.

Posebnost najinega prispevka je tudi v tem, da je kombinacija teksta in prosojnic. To je po eni strani lahko mogoteče, po drugi pa prednost, saj sva se dogovorila, da bo ocenjevalec pripravil dodatno še ta tekst, medtem sva prosojnice pripravila skupaj. Pričujoči tekst je nekako dodaten vodič in dodatek k glavni vsebini v prosojnicah

Pri pripravi tega sestavka sva naletela na osebni ključni vprašanj, ki ji imate v prosojnicah (kaj je predmet ORP, kdaj, kateri, kakšen je najpogostejši namen, kje je največ prostora za izboljšanje sodelovanja in kako ocenjevalci v ORP upoštevajo "preostalo vrednost").

AD1. Predmet ocenjevanja za ORP

Najpogosteje je tako, da uprave zamujajo z naročili ocen za računovodsko poročanje, kar je praksa, ki terja izboljšanje. Nekatero državno institucije naročajo oceno tržne vrednosti, pozneje pa prosijo ocenjevalce, da nepremičnino razdelijo še na zemljišče in zgradbo, iz česar je potem hitro razvidno, da oceno vrednosti za nek drug namen uporabijo še za računovodske namene, kar je slaba praksa.

Glej podrobno v prosojnicah pod AD1. K temu je potrebno dodati še opombo, da ocenjevalec pri tehniki ocenjevanja zasleduje drugačno bazo enot, kot je v računovodstvu. V računovodstvu je D.U.E. denar ustvarjajoča enota temeljna enota ocenjevanja, ocenjevalec pa v svoji tehniki ocenjevanja upošteva tudi dejstva iz trga, to je ali je D.U.E. podobna "krovni nepremičnini", to je prodajni enoti. Nadalje mora ocenjevalec upoštevati še eno pomembno enoto v vhodnih informacijah, to je inventarno številko, za posamezno "zgradbo", ki pa je lahko tudi "okno", saj v registru osnovnih sredstev računovodstvo zabeleži vsako povečanje nabavne vrednosti (vlaganj) zgradbe in kot enota tako nastopi tudi zamenjava oken v poslovni zgradbi. Pri nabavni vrednostni načinu ocenjevalec sicer upošteva načelo "superficies solo cedit", ki pa je lahko tudi nasprotju z opredelitvijo DUE. Na primer, industrijska stavba ima lahko dve nadstropji. V prvem je DUE 1, v drugem nadstropju pa DUE2. Po načelu enotnosti zemljišča in objekta, je to ena nepremičnina, če se držimo načela "superficies solo cedit". Toda v tem primeru se mora ocenjevalec držati ključne postavitev po računovodskih principih in spoštovati hierarhijo ter oceniti DUE1

in DUE2, tako, da bo ustrezna povezava z NVN, kjer bo potrebno alocirati vrednot na obe denar ustvarjajoči enoti.

AD2. Vrste sodelovanja med revizorjem in veščakom

Glej prosojnice za to točko.

Od vseh sodelovanj, ki so možna, se tukaj najbolj držimo tistega, ko uprava najame ocenjevalca samostojno, na drugi strani pa tudi revizorja.

Podlage za revizorjevo delo so v prosojnicah in njegova vloga pri podajanju mnenja, ali je ocenjevalec kvalificiran za takšno delo.

AD3. Vhodni podatki za ocenjevanje za računovodsko poročanje

Ne glede na podroben namen računovodskega poročanja smo poskušali naštetih za delo ocenjevalca sedem nujnih vhodnih podatkov. Glej prosojnice pod AD3.

Glede na podroben namen ocenjevanja so potrebni še dodatni vhodni podatki za ocenjevalca. Omejitev tega sestavka ne dopušča še bolj podrobno naštevanje. Za primer, navajamo naslednje. Pri ocenjevanju "zalog za odprodajo" je potrebno, da ocenjevalec pridobi izpis oz. dokaz, da je bila izdana in podpisana temeljnica, s katere je nedvomno jasno, da so na primer osnovna sredstva s poslovno odločitvijo oz. na podlagi listine prenešana iz lastniške uporabe ali iz naložbenih nepremičnin, prenesena na konto "zalog za odprodajo". Namreč, če niso, potem je potrebno v ocenjevanju navesti, da se ocenjujejo pod predpostavko, da se nepremičnine obravnavajo kot "zaloge za odprodajo", čeprav je to različno od dejstva. S tem se tudi izognemo konfliktu z revizorjem, ki lahko ugotovi, da je ocenjevalec ocenjeval "zaloge za odprodajo", čeprav iz nobene listine ni razvidno, da bi bila taka osnovna sredstva tudi dejansko preknjižena v takšno knjigovodsko obravnavo.

AD4. Namen, poseben namen ter podlage vrednosti

Za opredelitev podlage vrednosti je ključen namen ocenjevanja. V posebni preglednici oziroma drugi matriki, ki smo jo napovedali, prikazujemo najpogostejše vrste nepremičnin, ki se ocenjujejo, povezavo s SRS ali MSRP, računovodsko usmeritvijo ter poimenovanje podlage oz. vrste vrednosti, ki so skladne z računovodskimi standardi.

Matrika 2– glej prosojnice

Posebej izpoistavljamo dve definiciji: poštena vrednosti po SRS in MSRP ter definicija “tržne vrednosti” po MSOV. Tako bo pogosto ocenjevalec navedel, da je ocenjena tržna vrednost iz katere izhaja, tudi ocenjena poštena vrednost.

V nadaljevanju podajamo nekaj definicij iz SRS, v prosojnicah pa so definicije pretežno iz MRS oz. MSRP.

PODLAGA	<p><u>DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI IN PODLAGA VREDNOSTI</u></p> <p>Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Povzeto po MSOV od 31.1.2020, točka 30.1, v MSOV 104 - podlage vrednosti.</p>
---------	--

Dejansko ocenjevalec primarno izhaja iz tržne vrednosti po MSOV 2020, saj sta definiciji *poštene vrednosti po SRS 16* in definicija *tržne vrednosti po MSOV 2017 oz. MSOV 2020* enaki.

Definicija poštene vrednosti po SRS 16:

- | |
|---|
| <p>16.1. Poštena vrednost je cena, ki bi se prejela za prodajo sredstva ali plačala v redni transakciji med udeleženci na trgu na datum merjenja.</p> <p>16.2. Pri merjenju poštene vrednosti določenih sredstev organizacija upošteva značilnosti sredstva, ki bi jih udeleženci na trgu upoštevali pri določanju cene sredstva na datum merjenja. Te značilnosti na primer vključujejo:</p> <ul style="list-style-type: none">a) stanje in lokacijo sredstva;b) morebitne omejitve v zvezi s prodajo ali uporabo sredstva. |
|---|

Opomba: Ne smemo zamenjevati pošteno vrednost po računovodskih standardnih s pravično vrednostjo, ki jo poznajo MSOV. Prvična vrednost upošteva v svoji vsebini »posebne interese«, medtem ko se v kategorijah iz računovodstva ne smejo upoštevati.

Določitev D.U.E., to je denar ustvarjajočih enot je v pristojnosti uprave. Ocenjevale naj zaprosi upravo oz. računovodstvo, da povedo, koliko imajo D.U.E. v neki pravni osebi. Včasih to piše v Pravilniku o računovodstvu. Ko pa je samo ena D.U.E., je velikokrat v praksi tako, da v Pravilniku nič ne piše. Dobro je, da se o tem ocenjevalec o tem pogovori z računovodstvom, in da je informacija sestavina samega obsega naročila. Nekateri ocenjevalci že na začetku želijo eksplicitno sporočilo, koliko D.U.E. ima družba. To je izredno pomembno za sam process ocenjevanja. Seštevek tržnih vrednosti po šestih DUE bo enak primeru, k bo samo ena DUE.

Toda, če ima družba računovodsko usmeritev "nabavne vrednosti", pa ima na primer šest DUE, se bo seštevek tržnih vrednosti vseh teh šestih enotah razlikoval od nove nadomestljive vrednosti iz naslednjih dveh razlogov:

- a) Ponekod bo upoštevana "vrednost v uporabi"
- b) Po tehtanju nove nadomestljive vrednosti s knjigovodsko, se v modelu nabavne vrednosti ne krepí navzgor, kadar je nadomestljiva višja od knjigovodske.

AD5 Predlogi za izboljšanje sodelovanja

Revizor se sam odloči, kako bo preveril ceno vrednosti nepremičnin za računovodsko poročanje; a) bodisi s pomočjo svojih lastnih znanj, b) s pomočjo pri sebi zaposlenega drugega ocenjevalca, ali c) z najetjem tretjega ocenjevalca na trgu. V tem trikotniku odločitev je tudi več poti za izboljšanje sodelovanja z ocenjevalcem, ki ga je najela uprava in revizor "kontrolira" njegov izdelek.

Predlogi so v prosojnicah.

AD6. Razprava, Opomnik SIR in zaključki

Glej prosojnice in seminar ter nekaj dodatnih komentarjev, ki zadevajo predvsem ocenjevanje za ORP.

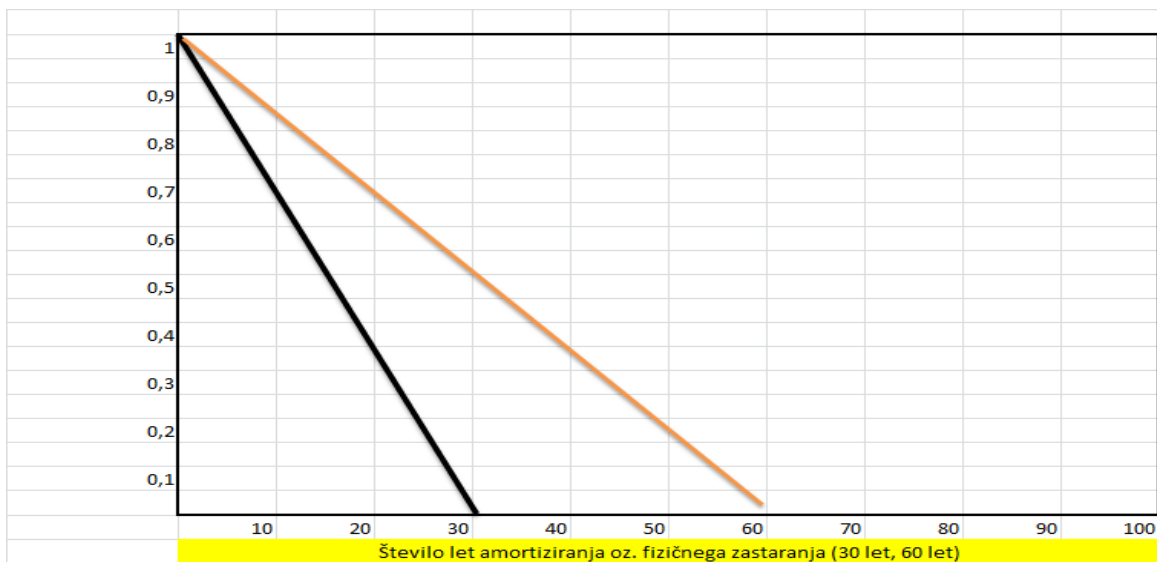
Razprava, pregled Opomnika in zaključki

Za razpravo

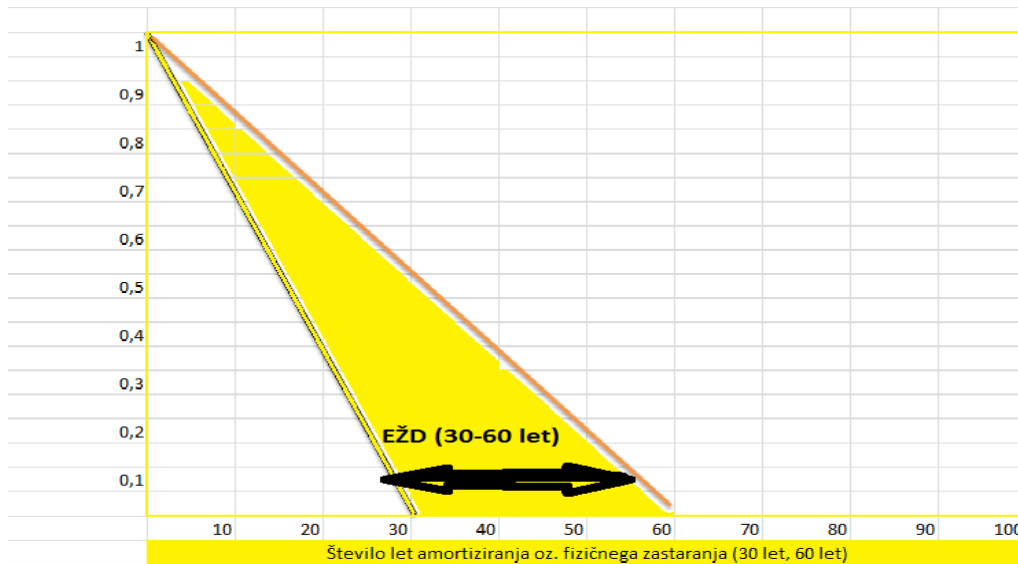
EKONOMSKA ŽIVLJENJSKA DOBA –PODLAGA ZA PRIREJANJE ALI RESNIČNO OCENO VREDNOSTI

Velikokrat se dogaja, da v Pravilniku o računovodstvu ni eksplicitno navedena računovodska usmeritev, da bo družba uporabljala "model nabavne vrednosti". Na splošno je že kar nekako nenapisano pravilo v Sloveniji, da večina družb, tudi če takšne določbe nima, uporablja "model nabavne vrednosti", ki pomeni, da v primeru, da je nadomestljiva vrednost (npr. PV-SP ali VPU) večja od knjigovodske vrednosti (KV), se ne krepi. Ko pa je obratno, pa pride do slabitve oz. se mora slabiti. Zelo pomembno je, da ocenjevalec pridobit ustrezne sklepe uprave o tem, ali pa vsaj potrditev računovodstva, da je temu tako.

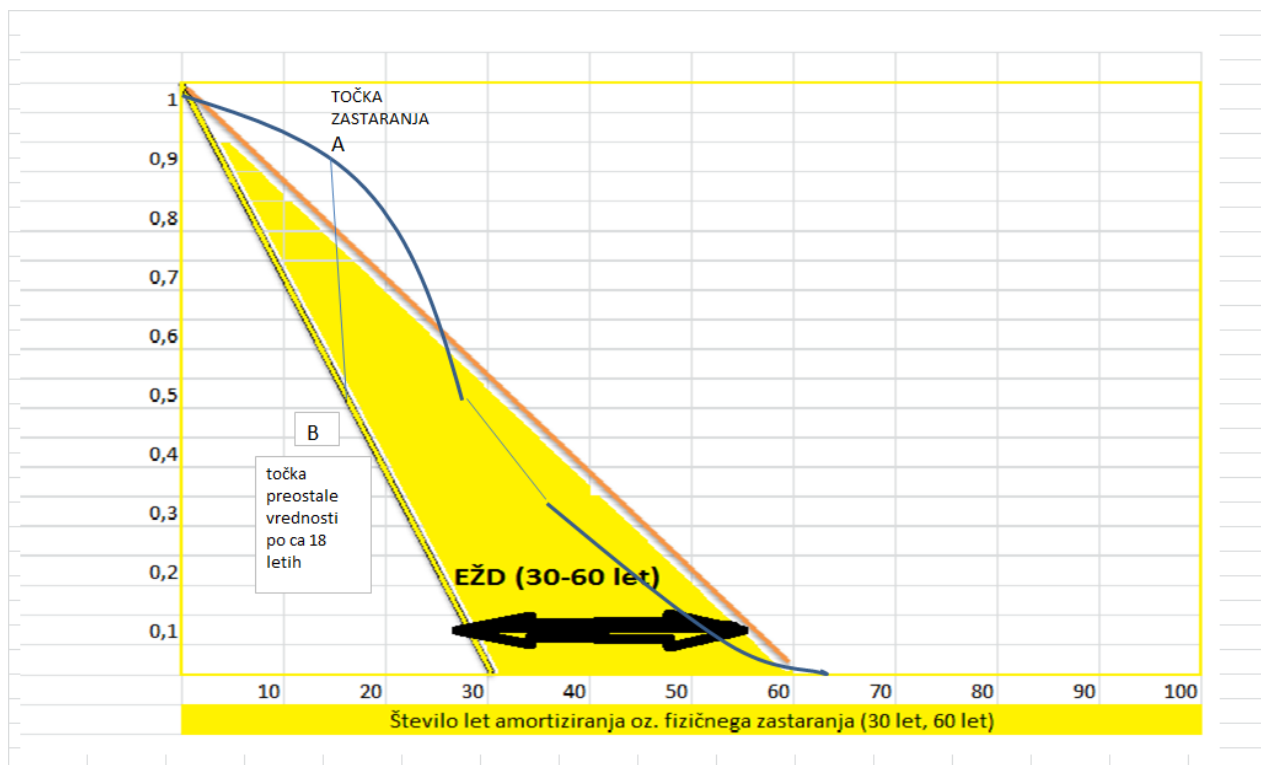
Večina družb amortizira zgradbe do višine davčno priznanih odhodkov, kar je praviloma več kot sredstvo oz. zgradba zastara. To pomeni, da se več amortizira, kot fizično zastara. Zgradbe, na primer dolgotrajne komponente (DK) imajo EŽD 60 let, amortizirajo se na 33 let. Dihotomija med naravo in obračunom je prikazana na spodnji skici



V praksi zato ocenjevalec izhaja iz opredelitve tehnologa v družbi, koliko je EŽD za zgradbo oz. opremo. Z leti pa se zaradi spremembe B.A.T. spreminja dolžina EŽD. To pa vpliva na bilanco in oceno vrednosti.



V stvarnem življenju pa ne obstaja samo linearno zastaranje, ampak ima krivuljo, ki je pogosto podobna longitudinalni krivulji. Iz spodnjega grafa je razvidno, da so razlike med KV in dejansko preostalo vrednostjo zgradbe zelo velike, zgolj kot posledica zastaranja, ne pa napak v FRS, ampak čisto zaradi narave stvari in obnavljanj kra tkotrajnih component (KK), kot kaže spodnja slika



Ali so lahko posplošene vrednosti iz MVN nadomestno uporabijo za računovodsko poročanje?

Ne. O tem je bilo že podano pojasnilo na SIR. Vendar se še dogaja, tu in tam, tudi praksa, ki je v nasprotju s to strokovno opredelitvijo.

O avtorjih

Mag. Simona Korošec Lavrič je diplomirala na Ekonomski fakulteti v Ljubljani (magisterij). Avtorica je pridobila na Slovenskem inštitutu za revizijo pridobila licenco za pooblaščen revizorko. V poklicni karieri ima več kot 20-letne delovne izkušnje v lokalnih in mednarodnih revizijskih družbah.

Ukvarja se s svetovanjem na področju računovodskih vprašanj, pripravo letnih poročil in strokovnih mnenj, predava in pomaga kot zunanja članica revizijskih komisij nadzornih svetov.

Predava tudi v okviru Združenja nadzornikov Slovenije, Slovenskega inštituta za revizijo, Zveze računovodij, revizorjev in finančnikov Slovenije, Združenja poslovnih finančnikov Slovenije, Časnika Finance ter kot visokošolska predavateljica Gea College v Ljubljani.

Mag. Anton Kožar ima 38 let delovnih izkušenj, od tega 13 let v ocenjevanju nepremični, in sicer od 2007, ko je zaposlen kot direktor Inštituta za nepremičnine d.o.o. .Ljubljana.

Kontakt: simona.korosec.lavric@gmail.com in anton.kozar@inre.si