

STROKOVNO SREČANJE POV

MSOV 2017 – Vprašanja iz prakse

Moderator: Karin Lušnic, POVP

MSOV 2017

- **MSOV obvezni za POV od 1.7.2017**
- **Strokovno srečanje POV z namenom pregleda vprašanj iz prakse**
- **Odgovori na vprašanja POV posredovana na SIR do 15.9.2017 (prejeto okvirno 20 individualnih vprašanj)**
 - ***direktna uporaba MSOV 2017***
 - ***pojasnjevanje določil MSOV 2017***
 - ***določena vprašanja splošne narave***

Datum obvezne uporabe MSOV 2017

Vprašanja

- Ocena vrednosti kapitala družbe na dan 31.12.2016.....datum poročila september 2017.....ali je tukaj še zmeraj lahko cenitev v skladu z MSOV 2013?
- Ocena vrednosti kapitala družbe na dan 30.9.2017...datum poročila november 2017.....v skladu z MSOV 2017?
- Primer ocenjuješ na dan 30. 6. 2017 (datum vrednotenja), datum izdelave poročila 1. 9. 2017.

Odgovor

- Datum obvezne uporabe MSOV 2017 = od 1.7.2017 dalje (str. 2 MSOV 2017 original, str. 4 MSOV 2017 slovenski prevod)
- Kriterij za uporabo MSOV 2017 = datum poročila in ne datum vrednotenja
- Vse ocene pri katerih je datum poročila 1.7.2017 oziroma kasneje (torej v vseh primerih ko je ocenjevalec poročilo izdelal po 1.7.2017), se ta izdelajo po MSOV 2017, ne glede na datum vrednotenja, ki velja v posameznem primeru.

Vprašanja

- Ali bo odbor sekcije POV sprejel usmeritve, kaj spada v posamezne kategorije must, should, may?
- Ali je izračun mere kapitalizacije s pomočjo metode dograjevanja pri kateri so tržni podatki posameznih premij opredeljeni v razponu skladno z MSOV 2017 ?
- Zanima me ali morajo izdelovalci ocen, ki jih opravljajo za svoje delodajalce poročati v letnih poročilih POV?

Odgovor

- Definicije must, should, may so podane v Pojmovniku prevoda, točka 20.4 (may – lahko/morda), točka 20.5 (must – morati / je treba), točka 20.8 (should – naj bi / bi moral). Standardi tako te zadeve že opredeljujejo. Navedeno je bilo upoštevano tudi pri prevodih.
- Standardi se ne opredeljujejo glede tega ali se sme / ne sme tržne podatke o posameznih premijah določati v razponu.
- MSOV 101 – Obseg dela (točka 10.2)

"Namen MSOV 2017 je njegova uporaba pri širokem spektru nalog ocenjevanja vrednosti (a – interna ocenjevanja, b – ocenjevanja vrednosti za tretje stranke, c – pregledi ocen vrednosti)"

Vprašanja

Vprašanja

- *Ali je ocena vrednosti družbe, ki se pripravi zgolj na javno dostopnih podatkih, skladna z določili MSOV 2017 (ali se lahko zapiše da je takšna ocena pripravljena po MSOV 2017)?*

Odgovor

- **Kdaj ocena ni skladna z MSOV 2017**
 - **Standard 101 – 20.3 (a) – omejitve zmožnosti ocenjevalca, da zagotovi nepristransko in objektivno oceno**
 - **Standard 102 – 20.3 / 20.7. – verodostojnost opravljeni raziskav (omejitve obsega dela / nedosegljive informacije tretjih strank...) – VSE NAVEDENO SPADA MED "NEGOTOVOSTI POVEZANE Z OCENJEVANJEM" (Valuation uncertainty – pred MSOV 2017, TIP 4)**
- **Samo dejstvo, da se ocena vrednosti pripravi zgolj na javno dostopnih podatkih še ne pomeni, da takšna ocena ne more biti pripravljena v skladu z MSOV 2017**

Vprašanja

- **Standard 101 – Obseg dela – identiteta ocenjevalca vrednosti – obveza po razkritju dejavnikov, ki bi lahko omejevali zmožnost ocenjevalca vrednosti, da zagotovi nepristransko in objektivno oceno vrednosti.**

Vprašanje

- *Kaj šteje za pomembno vpletenost ocenjevalca, ki je lahko še sprejemljiva, da ocenjevalec kljub razkritju v poročilu, da je pomembno vpleten ali povezan z nepremičnino ali strankami pri ocenjevanju vrednosti (kot npr. (so)lastnik nepremičnine je povezana oseba ocenjevalca, vloga za odobritev kredita povezani osebi in drugo), da poročilo še šteje, da je v skladu z MSOV ?*
- *V praksi, se srečujemo s primeri, ko menimo, da je ocenjevalec vrednosti pomembno vpleten ali povezan z nepremičnino ali drugimi strankami pri ocenjevanju vrednosti oz. v postopku odobritve kreditov, pri čemer se ocenjevalec sklicuje na navedeno razkritje. V banki menimo, da kljub razkritju navedeno ne zagotavlja neodvisnosti cenilca, predstavlja navzkrižje interesov in ni v skladu z etičnimi standardi in tako cenitev zavračamo.*

Odgovor

- **MSOV 2017 definira termin bistvenost / pomembnost (material / significant) v točki 20.9 Pojmovnika – pravi, da je za oceno pomembnosti potrebna strokovna presoja (vpliv na ekonomske ali druge odločitve uporabnikov ocene vrednosti)**
- **Končna odločitev o sprejemljivosti takšne ocene (kjer je ocenjevalec razkril potencialen konflikt interesov) je odločitev Naročnika in uporabnika takšne ocene.**

Vprašanja

Vprašanje

V Pojmovniku je v točki 20.7 Namen navedeno : »namenijo so (med drugim)...podpora pri posojilnih odločitvah.«

- V Standardu MSOV 400 – Pravnice na nepremičninah je v točki 20.7 Namen navedeno : »za različne namene, med drugim za zavarovano posojanje.«
- V Standardu MSOV 410 – Nepremičnine za gradnjo, je naslov točke 120 »Posebni razmisleki za zavarovano posojanje.«
- Kateri izraz torej uporabljati?

Odgovor

- Gre za prevod izrazov (secured lending decisions – Pojmovnik točka 20.7/ secured lending purposes - MSOV 400 in MSOV 410)

Vprašanja

Uporaba podatkov pridobljenih po datumu na katerega se nanaša ocena vrednosti

V MSOV 2017 v poglavju MSOV 104 – Podlage vrednosti, v odstavku 10.5 je navedeno: »Predpostavljeni datum posla bo vplival na to, katere informacije in podatke bo ocenjevalec vrednosti upošteval pri ocenjevanju vrednosti. Pri večini podlag vrednosti je prepovedano upoštevati informacije ali razpoložene na trgu, ki udeležencem na dan merjenja oz. ocenjevanja vrednosti ne bi bilo znano ali ga s primerno skrbnostjo ne bi mogli spoznati.«

Vprašanje

- Na kakšen način izvesti oceno vrednosti nepremičnine na datum, preden so se začele evidentirati transakcije (pred letom 2005) tako da bo ocena izvedena skladno z MSOV 2017?
- Ali je pri ocenjevanju vrednosti dopustno upoštevati javno objavljene podatke, ki so bili objavljeni po datumu na katerega se ocenjena vrednost nanaša (objava letnih poročil o poslovanju družb, objava gibanja cen nepremičnin,...)?

Odgovor

- Standard 104, točka 10.5 navaja, da je prepovedano upoštevati informacijo, ki na datum merjenja (vrednotenja) ne bi bila tržno znana oziroma jo ne bi bilo možno pridobiti (s primerno skrbnostjo).
- MSOV 2017 pri pridobitvi in preverbi podatkov zahteva skrbnost ocenjevalca, v odvisnosti od tega kakšni podatki s omu na voljo. Če za določen trg ne obstajajo podatki o transakcijah (npr. podatkovna baza transakcij nepremičnin) se bo ocenjevalec poslužil drugačnih pristopov (na podoben način bodo verjetno postopali vsi ocenjevalci). Samo dejstvo, da za določen trg evidentiranih transakcij o nepremičninah ni še ne pomeni, da takšna ocena ne more biti pripravljena po MSOV 2017. Po pa zagotovo tveganje takšne ocene večje kot bi bilo, če bi takšna podatkovna baza obstajala.

Vprašanja

Vprašanje – arhiviranje podatkov

- Kolikšen je priporočeni čas hrambe dokumentov (ki ni natančno določen)? Standard 102 – točka 30.1

Odgovor

- "...arhiviranje podatkov, ki je primerno dolgo glede na ustrezne zakonske, pravne ali regulativne zahteve" – hrambo trenutno določajo SPS-ji (SPS 1, 2 in 3 – 6 let po dokončanju naloge) – referenca točka Arhiviranje podatkov v SPS 1, SPS 2 in SPS 3

Vprašanje – standard 105, načini in metode ocenjevanja

"Od ocenjevalcev vrednosti se ne zahteva uporaba več kot ene metode za ocenjevanje vrednosti enega sredstva, zlasti kadar ocenjevalec vrednosti zelo zaupa v natančnost in zanesljivost posamezne metode glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti. Vendar pa naj bi ocenjevalci vrednosti razmislili o uporabi več načinov in metod in proučili več kot en sam način ali eno samo metodo, ki bi jih lahko uporabili za določitev vrednosti. To bi prišlo v poštev, zlasti kadar nimajo dovolj stvarnih ali opazovanih vhodnih podatkov, ki bi omogočali, da bi že z eno samo metodo lahko prišli do zanesljive sklepne ugotovitve o ocenjeni vrednosti. Kadar se uporabi več kot en sam način ali metoda ali celo več metod v okviru enega samega načina, naj bi bil sklep o vrednosti na podlagi teh več načinov in/alli metod utemeljen, celoten postopek analiziranja in usklajevanja različnih vrednosti v eno samo sklepno ugotovitev brez povprečenja pa naj bi ocenjevalec vrednosti opisal v poročilu."

- V katerem primeru je možno uporabiti samo eno metodo ocenjevanja vrednosti – ali je to (lahko) odvisno tudi od namena ocenjevanja vrednosti oz. ali je to sploh smiselno?

Odgovor

- Odvisno od namena ocenjevanja, kvalitete podatkov,

Vprašanja

Vprašanje – Obrazec - Navodilo 1

- Ali namerava inštitut izdelati novo »Navodilo 1 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni vrednosti« s primerno popravljenimi spletnimi obrazci?

Odgovor

- SIR bo v celoti pregledal vse dokumente, ki so trenutno navedeni v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti in jih po potrebi uskladil z MSOV 2017.

Vprašanje

Kaj v praksi pomenijo naslednje določbe? – STANDARD 400, POVEZAVA NA OBSEG DELA 101

- Za skladnost z zahtevo iz odstavka 20.3.j), MSOV 101 – Obseg dela, da je treba navesti obseg raziskav ter vrsto in vir informacij, na katere se zanašamo, in zahtevo MSOV 102 – Raziskave in skladnost je treba upoštevati (must be considered):

Če nek standard določa, da naj bi ocenjevalec PROUČIL nek ukrep ali postopek se predpostavlja, da je proučitev takega ukrepa / postopka obvezna, sam ukrep ali postopek pa ne (POJMOVNIK 20.8, zadnji odstavek)

- a) potrebne dokaze za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic - npr.: Ali tu potrebujemo tudi kopije najemnih pogodb? Se vedno namreč velja, da upoštevamo tržno in ne pogodbene najemnine – če sta različni;
- b) obseg kakršnega koli pregleda - v kakšnem smislu je to mišljeno?
- c) odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objektov - v kakšnem smislu je to mišljeno? Ali je tu kakšna dodatna zahteva glede na MSOV 2013?
- d) odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta - v kakšnem smislu je to mišljeno? Ali je tu kakšna dodatna zahteva glede na MSOV 2013?

Vprašanja

Vprašanje - nadaljevanje

Kaj v praksi pomenijo naslednje določbe? – STANDARD 400, POVEZAVA NA OBSEG DELA 101

- e) obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov - v kakšnem smislu je to mišljeno? Kaj pomeni izraz »natančen opis«?
- f) obstoj kakršnih koli informacij o stanju tal in temeljev - v kakšnem smislu je to mišljeno? Kaj mora ocenjevalec napraviti, da zadosti standardom?
- g) odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj - v kakšnem smislu je to mišljeno? Kaj mora ocenjevalec napraviti, da zadosti standardom?
- h) zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti in katerega koli objekta kakor tudi vse pričakovane ali možne spremembe zakonskih dovoljenj ali omejitev - v kakšnem smislu je to mišljeno? Ali je tu kakšna dodatna zahteva glede na MSOV 2013?

Odgovor

- Recepta kaj točno je potrebno opraviti v vsakem od zgoraj naštetih primerov ni. Nivo potrebnih raziskav bo vedno odvisen od namena ocenjevanja in podlage vrednosti.

Vprašanja

Vprašanje

- Katere so druge potrebne spremembe, ki jih je treba upoštevati, da je poročilo o oceni vrednosti izdelano skladno z MSOV 2017?

Odgovor:

- Standard 101 – 20.3 (a) – zahteva po razkritju konflikta interesov ob začetku projekta
- Standard 102 – 20.3. / 20.7. – zahteva po zagotovitvi verodostojnosti opravljenih raziskav (omejitve obsega dela / nedosegljive informacije tretjih strank...)

Že MSOV 2013 je zahteval razkritje kakršnihkoli omejitev obsega dela. Razlika v MSOV 2017 je, da se sedaj poleg razkritja omejitev zahteva, da ocenjevalec presodi kako takšna omejitev vpliva na oceno vrednosti. Omejitev obsega dela / raziskav avtomatično še ne pomeni, da takšna ocena ne more biti pripravljena v skladu z MSOV 2017.

- Dovoljena odstopanja od MSOV – Okvir MSOV, točka 60 – če se odstopanje od MSOV 2017 zahteva zaradi zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtev, je tako odstopanje dovoljeno – poročilo je v takšnem primeru še vedno pripravljeno v skladu z MSOV

MSOV 2017 pa zahteva, da se jasno razkrije zakonsko / regulativno / drugo oblastno podlago, ki je razlog za odstopanje.