Zimat d.o.o.
strokovnost, zanesljivost, poštenost

Naš znak:

1840_b/2020

POROČILO O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI: BAGER KOMATSU PC45MR

»KOMUNALA TRBOVLJE d.o.o.«
ZA NAMEN PRODAJE
DATUM OCENE VREDNOSTI: 04.03.2020

Izvajalec: **ZIMAT d.o.o.**
Obrezija 17, 1411 Izlake
M: 041 534 295
E: cirar.zimat@gmail.com, **W:** www.cenitev.si

Ocenjevalec:
Matjaž Cirar univ.dipl.inž.stroj.
Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti strojev in opreme

Name: Matjaž Cirar
Reason: Potrditev
Date: 2020.03.13 13:27:07 CET
Location: ZIMAT d.o.o., Izlake

POVZETEK POROČILA

Spoštovani!

Na osnovi naročila o izvajanju ocenjevanja, vam v nadaljevanju podajamo podrobnosti o izvajanju naloge, ugotovitve in rezultate ocenjene vrednosti. Podatke za ocenjevanje nam je posredoval Tomislav Dolar. Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010) ter spremembe Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 91/12). Na podlagi izkazanega namena s strani naročnika smo ocenili BAGER KOMATSU PC45MR.

Ocenjevanje vrednosti je namenjeno: **Za prodajo. Ni namenjeno za računovodsko poročanje.**

Uporabljen je datum ocene vrednosti: **04.03.2020.**

Uporabljena podlaga vrednosti: Po **MSOV 104** je uporabljena Tržna vrednost, kot podlaga ocenjevanja vrednosti;

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

Definicija vrednosti izklicne cene na dražbi:

Izklicna cena nastane s soglasjem med ponudnikom premičnega premoženja, ki bi želel prodati in organizatorjem dražbe, ki mu je prodaja tudi v interesu, saj je od tega odvisen njegov dohodek. V prvem momentu se pri določanju take cene sicer upošteva tržne vrednosti, toda zaradi psihološke spodbude zanimanja za dražbo, se vedno postavljajo izklicne cene precej nižje, kot bi bilo to normalno, računajoč na dražitev zainteresiranih udeležencev dražbe. V interesu prireditelja je, da so izklicne cene kar najbolj primerne temu načinu prodaje. K temu doda še dobro informiranje in reklamiranje, saj le tako pridobi primerno udeležbo, ki z draženjem pokaže na pravo prodajno vrednost ponujenega premičnega premoženja. Ponudnik premičnega premoženja in organizator dražbe je lahko tudi ista oseba.

Pri ocenjevanju smo uporabili **nabavno vrednostni način in način tržnih primerjav.**

Na osnovi proučevanja navedene naloge, zbranih podatkov, izvedenih primerjav in ocen, kakor tudi številnih drugih informacij smo ocenili:

Izklicna TV skupaj (zaokroženo) = 21.000 EUR

Datum ocene vrednosti: 04.03.2020

Vse vrednosti v poročilu so brez DDV, vsebujejo pa vse ostale potrebne davke in dajatve!

Ugotavljanje upravičenosti do lastnine ali obveznosti do nje ni bil predmet ocenjevanja. Pri izvajanju naloge smo prevzemali podatke in informacije v polni veri, da so točne in ne zavajajoče.

Ocenjevanje vrednosti je izvajal pooblaščeni ocenjevalec vrednosti premičnega premoženja ter sodni cenilec za stroje, opremo in vozila Matjaž Cirar univ.dipl.inž.stroj. Z ocenjevanjem vrednosti se ukvarja poklicno. Od leta 2003 do sedaj je opravili že več kot 1.800 projektov ocenjevanja. Matjaž Cirar je pooblaščeni ocenjevalec vrednosti za stroje in opremo pri Slovenskem inštitutu za revizijo; sodni cenilec za stroje, opremo in vozila; član komisije za sodne cenilce pri združenju sodnih izvedencev in cenilcev SICOS ter član ekipe za izobraževanje pri Slovenskem inštitutu za revizijo. Občasno objavlja strokovne članke in predava ter vodi strokovne seminarje s področja ocenjevanja vrednosti. Več si lahko ogledate na spletni strani: www.cenitev.si. V kolikor imate glede ocenjevalnega poročila kakršnakoli vprašanja, nas obvestite. Za vse zbrane in izkazane informacije ter postopke ocenjevanja pa usmerjamo vašo pozornost na vsebino tega ocenjevalnega poročila. Ocenjevalno poročilo je napisano na 22 oštevilčenih straneh. Število izvodov je 1 in ostane v arhivu ZIMAT d.o.o. Naročnik prejme ocenjevalno poročilo v elektronski obliki z digitalno overjenim podpisom.

Izlake, 13.03.2020

Matjaž CIRAR univ.dipl.inž.stroj.
Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti strojev in opreme

Name: Matjaž Cirar
Reason: Potrditev
Date: 2020.03.13 13:27:21 CET
Location: ZIMAT d.o.o., Izlake

A. OBSEG DELA (MSOV 101)

VSEBINA

POVZETEK POROČILA 2
A. OBSEG DELA (MSOV 101) 4
VSEBINA 4
ZBIRNIK PODATKOV 5
IZJAVA OCENJEVALCA O SKLADNOSTI 5
IZJAVA NAROČNIKA 7
POOBLASTILO OCENJEVALCA 8
B. RAZISKAVE IN SKLADNOST (MSOV 102) 9
1. UVOD 9
1.1. Opis naloge 9
1.1.1. Pristop k ocenjevanju vrednosti 9
1.1.2. Pregled dokumentacije in ogled ocenjevanih sredstev 9
1.1.3. Zbiranje podatkov na tržišču 9
1.2. Namen ocenjevanja 9
1.3. Datum ocene vrednosti 9
2. OSNOVE IN NAČINI OCENJEVANJA, PODLAGE IN METODE 10
2.1. Osnovna izhodišča izvajanja ocene vrednosti 10
2.2. Uporaba podlage vrednosti MSOV 104 10
2.3. Metodološki pristopi 12
3. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV 12
4. LITERATURA 13
5. OMEJITVENI POGOJI 13
6. UPOŠTEVANI STANDARDI IN PREDPOSTAVKE 14
6.1. Upoštevani standardi 14
6.2. Uporabljene predpostavke 14
6.3. Dodatne predpostavke 15
6.4. Analiza trga 15
C. POROČANJE (MSOV 103) 15
7. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA 15
7.1. Opis in fotografije 15
8. NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI SREDSTEV MSOV 105 16
8.1. Pristop k ocenjevanju po nabavno vrednostnem načinu 16
8.2. Pristop k ocenjevanju po načinu tržnih primerjav 19
8.3. Ocenjevanje tržne vrednosti (NVN) 20
8.4. Ocenjevalna tabela (NVN) 21
8.5. Primerjalna tabela (NTP) 21
9. SKLEP O VREDNOSTI 22
10. LEGENDA 22

ZBIRNIK PODATKOV

Naročnik:	Komunala Trbovlje d.o.o. Savinjska cesta 11A, 1420 Trbovlje
Uporabniki poročila:	Komunala Trbovlje d.o.o.
Izvajalec naloge:	ZIMAT d.o.o. Obrezija 17, 1411 Izlake
Ocenjevalec:	Matjaž CIRAR, univ.dipl.inž.str. Pooblaščeni ocenjevalec strojev in opreme pri Slovenskem inštitutu za revizijo
Predmet ocenjevanja:	BAGER KOMATSU PC45MR.
Namen ocenjevanja vrednosti:	Za prodajo. Ni namenjeno za računovodsko poročanje.
Datum ocene vrednosti: Datum identifikacije (ogleda):	04.03.2020 04.03.2020
Izvajanje ocenjevanja:	Od: 04.03.2020 do: 13.03.2020
Uporabljeni načini ocenjevanja:	Nabavno vrednostni način, način tržnih primerjav
Pravila in pogoji:	Pri oceni vrednosti so upoštevani: - Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti - Metodološki pristopi ocenjevanja vrednosti
Uporabljeni dokumenti:	- Kartica osnovnega sredstva

IZJAVA OCENJEVALCA O SKLADNOSTI

»Ocenjevalec izjavlja, skladno z MSOV (2020), da je v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval uporabo pravil ocenjevanja vrednosti, skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, ki jo je 21.12.2010 določil Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo, s soglasjem Agencije za javni nadzor nad revidiranjem, in je bila objavljena v Ur. l. RS, št. 106/2010, dne 27.12.2010, ter je začela veljati 8 dan po objavi, to je vključno od 4. januarja 2011, s spremembami v decembru 2012 (Ur. l. RS, št. 91/2012).

Ocenjevalec izjavlja, da bo skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, s spremembami), spoštoval prioriteto oz. raven, posameznih pravil standardov ocenjevanja vrednosti ter drugih načel ocenjevanja vrednosti.

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti določa tri ravni (prioriteto) pravil ocenjevanja vrednosti.

Prva raven pravil ocenjevanja vrednosti so:

- Zakon o revidiranju

- Mednarodni standardi ocenjevanja /vključno s točko a) Strokovno informativna gradiva-SIG Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi, izdani na njihovi podlagi
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti

Druga raven pravil ocenjevanja vrednosti so:

- pojasnila Strokovnega sveta Inštituta
- navodila Strokovnega sveta Inštituta
- metodološka gradiva Inštituta in priročniki Inštituta za revizijo

Tretja raven pravil ocenjevanja vrednosti so:

- strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)
- splošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti v tuji praksi

Podpisani Matjaž CIRAR univ. dipl. inž. stroj. po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti strojev in opreme potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti za BAGER KOMATSU PC45MR;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe (solastnica podjetja ZIMAT d.o.o. Štefka Cirar) v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo ocenjeno vrednost;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Izlake, 13.03.2020

Matjaž Cirar, univ.dipl.inž.stroj.

Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti strojev in opreme

Name: Matjaž Cirar
Reason: Potrditev
Date: 2020.03.13 13:27:31 CET
Location: ZIMAT d.o.o., Izlake

IZJAVA NAROČNIKA

Podpisani predstavnik naročnika te ocene vrednosti izjavljam, da smo za potrebe ocenjevanja vrednosti premičnega premoženja:

Bager KOMATSU PC 45MR

posredovali ocenjevalcu vso potrebno dokumentacijo in podatke s katerimi razpolagamo.

IZJAVLJAMO DA,

- smo ocenjevalcu posredovali pravilne in točne in ne zavajajoče podatke o ocenjevanih sredstvih;
- smo ocenjevalcu vrednosti posredovali vse podatke in dokumente, ki bi lahko vplivali na ocenjeno vrednost;
- ocenjevalec vrednosti lahko brez posebnega preverjanja uporabi predložene podatke kot osnovo za izdelavo poročila o ocenjeni vrednosti za ocenjevana sredstva;
- smo bili seznanjeni s potekom in obsegom dela, ki smo ga uskladili z ocenjevalcem vrednosti,
- naročnik in ostali uporabniki ocenjevalnega poročila ne bodo v nobenem primeru zahtevali nobene odškodninske odgovornosti ocenjevalca, prav tako ocenjevalec ni odgovoren tretjim osebam, ki bi se kadarkoli zanašale na ocenjevalno poročilo.

Dovoljujemo, da se rezultati ocenjevanja uporabijo v podatkovnih bazah ocenjevalca ter Slovenskemu inštitutu za revizijo, kakor tudi, da ocenjevalec uvrsti pričujočo ocenitev v svojo referenčno listo.

Vsi podatki o ocenjevanih sredstvih in ocenjenih vrednostih predstavljajo poslovno skrivnost.

Ime in priimek:

TOMISLAV DOLAR

Kraj in datum:

Trbovlje, 04. 03. 2020

Lastnoročni podpis:

POOBLASTILO OCENJEVALCA

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DOS-P-1/18-101
Datum: 4. 7. 2018

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 4. 7. 2018 izdal

ODLOČBO.

MATJAŽU CIRARJU, rojenemu 27. decembra 1964 v Trbovljah, stanujočemu v Izlakah, Obrezija 17,

se do vključno 2. 7. 2020 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI STROJEV IN OPREME.

Obrazložitev

Matjaž Cirar je 22. 6. 2018 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti strojev in opreme. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo v okviru registra pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti strojev in opreme je razvidno, da Matjaž Cirar izpolnjuje pogoje iz 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 2. 7. 2020, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti strojev in opreme. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Matjaž Cirar opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost).

Postopek vodila:
Barbara Prelec

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

Vročeno:
- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

B. RAZISKAVE IN SKLADNOST (MSOV 102)

1. UVOD

V uvodu poudarjamo, da to poročilo in rezultati ocenjevanja vrednosti (uporaba Poslovno finančnega standarda 3) predstavljajo avtorsko delo v skladu s 5. členom Zakona o avtorskem delu.

1.1. Opis naloge

V izdelavi naloge so prikazani in upoštevani vsi načini pri ocenjevanju vrednosti, ki se danes uporabljajo. Prikazana in uporabljena je podlaga vrednosti za ocenjevanje vrednosti. Vse pomembne ocenjene postavke in predpostavke so prikazane v opisu ocenjevanih sredstev. Ostali podatki in predpostavke pa so arhivirane pri avtorju ocenjevalnega poročila.

1.1.1. Pristop k ocenjevanju vrednosti

Po dogovoru z naročnikom smo glede na namen ocenjevanja določili podlago vrednosti in datum ocene vrednosti ter tudi način ocenjevanja vrednosti. Naročnik nam je obširno predstavil predmet ocenjevanja.

1.1.2. Pregled dokumentacije in ogled ocenjevanih sredstev

Prejeli smo skenirano obliko izpisa kartic knjiženja osnovnih sredstev in prometnih dovoljenj. Na ogledu smo pridobili tudi nekaj ustnih informacij. Ogled je bil opravljen dne 04.03.2020, na lokaciji komunale Trbovlje, kjer je bil prisoten gospod Tomislav Dolar.

1.1.3. Zbiranje podatkov na tržišču

Po nabavno vrednostnem načinu je potrebno pridobiti nove nadomestne vrednosti in reprodukcijske stroške za ocenjevana sredstva. To je zelo pomembna faza ocenjevanja. Na trgu je potrebno pri proizvajalcih oziroma prodajalcih ali zastopnikih poiskati najustreznejšo primerljivo sredstvo z znano vrednostjo in na podlagi teh določiti novo nadomestno vrednost ocenjevanih sredstev.

Za ocenjevanje **po načinu tržnih primerjav** je na tržišču potrebno poiskati podobna oziroma primerljiva sredstva, kjer so bile pred kratkim tudi dejansko opravljene menjave lastnikov; to je finančna transakcija med prodajalcem in kupcem.

Na donosu zasnovanem načinu pa lahko ocenjujemo le sredstva, ki so »denar ustvarjajoča enota (DUE)«, ta način pa je pri našem ocenjevanju vrednosti ni primeren.

1.2. Namen ocenjevanja

Za prodajo. Ni namenjeno za računovodsko poročanje.

Ocenjevanje za namen računovodskega poročanja bi bilo v skladu z zahtevo iz točke 20.3. (f) odstavka MSOV 101 glede potrditve namena ocenjevanja vrednosti, kjer mora obseg dela vključevati navedbo standardov računovodskega poročanja, ki se uporabljajo, in poseben računovodski namen, za katerega se zahteva ocenjevanje vrednosti. Računovodski namen je uporaba, za katero se zahteva ocenjevanje vrednosti v računovodskih izkazih, npr. za merjenje knjigovodske vrednosti, izvedbo razporeditve nabavne vrednosti po poslovni združitvi, preizkus oslabitve, razvrstitev najemov ali za izračun stroška amortizacije za sredstvo.

1.3. Datum ocene vrednosti

Vrednost ocenjevanih sredstev je bila ocenjena na dan **04.03.2020.**

2. OSNOVE IN NAČINI OCENJEVANJA, PODLAGE IN METODE

2.1. Osnovna izhodišča izvajanja ocene vrednosti

Ocena vrednosti premičnega premoženja predstavlja nepristransko mnenje o vrednosti ocenjevanih stvari. V ta namen izvaja ocenjevanje vrednosti strokovno usposobljena oseba – ocenjevalec vrednosti. To je oseba, ki si je pridobila ustrezno univerzitetno izobrazbo, ima večletne strokovne izkušnje in je zmožna ocenjevati vrednost na trgu, se zaveda, razume in lahko pravilno uporablja tiste priznane načine in tehnike, ki so potrebne za izvedbo verodostojnega ocenjevanja vrednosti in upošteva vse zahteve kodeksa vedenja. Pri izvajanju naloge je pomembno, da naročnik in ocenjevalec že na samem začetku definirata namen ocenjevanja vrednosti in datum ocene vrednosti. Ocenjevalec mora ocenjevanje vrednosti izdelati skladno z veljavno hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti ter upoštevanjem mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV). Pri tem je pomembno, da se pri ocenjevanju izbere podatke o ocenjevanih stvareh ter se določi način izvajanja ocenjevanja vrednosti. Pri izvajanju ocenjevanja vrednosti navajamo, da temelji ocena vrednosti na informacijah o primerljivem sredstvu. Pri tem je »primerljivo sredstvo« uporabljen podatek za nove nadomestne vrednosti (NNV) z izvedenimi tržnimi primerjavami. Uporabljeno je načelo nadomestitve, ki pravi, da osveščen kupec ni pripravljen za določeno sredstvo plačati več kot je njegova tržna cena. Ocenjevanje vrednosti smo opravili na temelju MSOV, priznanih načinov in tehnik ocenjevanja naprav in opreme. Zadano nalogo smo izvajali postopno po posameznih korakih, ki zagotavljajo proučitev vseh relevantnih podatkov ter presoj, ki privedejo do rezultatov ocen vrednosti:

1. korak: Pridobitev podatkov in ogled ocenjevanih sredstev
   a) pridobivanje podatkov v elektronski obliki
   b) pridobivanje tehničnih podatkov in parametrov
   c) identifikacija sredstev (ogledi, zapisniki stanja, razgovori)
   d) izvajanje makro identifikacije
2. korak: Pridobitev internih in eksternih primerljivih podatkov
   a) pridobitev in verifikacija potrebnih podatkov
   b) primerljive vrednosti, vrste in tipe primerljivih sredstev
3. korak: Ocena vrednosti sredstev
   a) analiza starosti sredstev
   b) analiza sredstev z vidika določanja dob uporabe
   c) določanje pričakovanih dob koristnosti, uporabe
   d) določanje fizičnega stanja ter funkcionalnosti sredstev in gospodarnosti
   e) ocenjevanje tržnih vrednosti sredstev
4. korak: Poročanje
   a) izdelava poročila o ocenjevanju
   b) izdelava prilog v tiskani in elektronski obliki

2.2. Uporaba podlage vrednosti MSOV 104

Za skladnost s tem obveznim standardom mora ocenjevalec vrednosti izbrati ustrezno podlago (ustrezne podlage) vrednosti in slediti vsem veljavnim zahtevam, ki so povezane s to podlago vrednosti, ne glede na to, ali so te zahteve vključene kot del tega standarda (za podlage vrednosti po MSOV-jih) ali ne (za podlage vrednosti, ki niso opredeljene v MSOV-jih).

Glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo uporabili podlago tržne vrednosti.

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

Opredelitev pojma tržna vrednost je treba uporabljati v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:

a) "Ocenjeni znesek" se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržne vrednosti. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina, ki je na voljo samo določenemu lastniku ali kupcu.

b) "Naj bi zamenjala sredstvo ali obveznost" se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti.

c) "Na datum ocenjevanja vrednosti" zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

d) "Voljan kupec" se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo in pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike "trga".

e) "Voljan prodajalec" ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.

f) "Posel med nepovezanima in neodvisnima strankama" je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena ne bi bila taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine posebne vrednosti. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

g) "Po ustreznem trženju" pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število tržnih udeležencev. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.

h) "Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno" predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje védenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s

sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bo preudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.

i) "In brez prisile" določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi delo, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

2.3. Metodološki pristopi

Pri izvajanju ocene vrednosti gre za več postopkov in aktivnosti, ki jih mora ocenjevalec opraviti in spoštovati, da bi bil njegov rezultat ocene vrednosti realen. Pri tem mora ocenjevalec dosledno spoštovati standarde strokovnega ocenjevanja in etiko. To pomeni, da mora ocenjevalec v svojem prvem koraku natančno proučiti vsebino dela, zbrati podatke o ocenjevani premičnini (premičninah), izvajati postopke ocenjevanja in izdelati poročilo. Sestavni del postopkov ocenjevanja je med drugim ogled ocenjevanih stvari, zbiranje tehničnih podatkov, izvajanje modelov primerljivosti, analize ter prodajne ocene. V postopku ogleda (identifikacije) in ocenjevanja je pomemben korak prav zbiranje podatkov. Gre za natančno identifikacijo obravnavanih sredstev. Identifikacijo smo izvajali na ogledu z makro in mikro vidika.

Makro vidiki:

- podatki o premičninah z vidika uporabnosti,
- tehnični podatki,
- podatki o vzdrževanju,
- stanje usposobljenosti,
- kronološka in efektivna doba.

Mikro vidiki:

- vrsta in tip premičnine,
- kapacitete in dimenzije.

Poleg navedenega smo v postopku identifikacije presojali pridobljene podatke in v nekaterih primerih izvedli korekcije podatkov (nove nadomestitvene vrednosti). Nadomestitvena vrednost je strošek za pridobitev drugega možnega sredstva enakovredne koristnosti in lastnosti. To je lahko sodoben enakovreden izdelek, ki zagotavlja enako funkcionalnost, ali pa strošek za ponovno izdelavo natančne kopije sredstva, katerega vrednost se ocenjuje (reprodukcijski stroški RS). V tej vrednosti so zajeti tudi vsi direktni stroški (carine, transport, montaža).

Tu smo izvajali način za določitev vrednosti sredstva na osnovi nove nadomestitvene vrednosti (NNV) na podlagi pridobljenih podatkov, katere smo vzorčno preverjali na trgu novih podobnih ali enakih sredstev.

3. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV

Podatke o ocenjevanem sredstvu smo v večini pridobili pri naročniku in jih preverili na internetnih straneh. Pridobili smo: kartico osnovnega sredstva.
Koristili smo tudi podatke pridobljene na internetnih straneh pri prodajalcih tovrstnih sredstev:

https://www.machinerytrader.com/listings/construction-equipment/for-sale/34107807/2015-komatsu-pc45mr-3

https://www.machinerytrader.com/listings/construction-equipment/for-sale/190223231/2010-komatsu-pc45mr-3

https://www.marketbook.co.za/listings/construction-equipment/for-sale/list/manufacturer/komatsu/model/pc45mr-3

https://www.machinio.com/komatsu/pc45mr-3/excavators#quickview/42277458

https://www.machinio.com/komatsu/pc45mr-3/excavators#quickview/38429639

4. LITERATURA

- International Valuation Standards Committee: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) 2020
- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI STROJEV IN OPREME
- Zborniki referatov ocenjevalcev vrednosti pri Slovenskem inštitutu za revizijo
- Gradivo s seminarjev Slovenskega inštituta za revizijo

5. OMEJITVENI POGOJI

Celotno poročilo je namenjeno samo za ta namen in se ga v druge namene ne sme uporabljati. Vsa ocenjevanja vrednosti so opravljena v skladu z etičnimi načeli in nepristransko.

Po podpisani izjavi naročnika, predpostavljamo da gre za urejeno lastništvo končnega naročnika. Podatke, ki nam jih je dal naročnik in končni naročnik, smatramo za zanesljive, vendar v vseh primerih niso mogli biti preverjeni. Na teh podatkih sloni to poročilo o oceni vrednosti.

Upoštevana in obravnavana sredstva ter ocenjena vrednost temelji na pridobljenih podatkih ter nekaterih predpostavkah in izračunih, ki veljajo na datum vrednosti tega poročila.

Za morebitne skrite napake na ocenjevanih sredstvih, ki so nam bile prikrite med ogledom ali so nastale kasneje med samim ocenjevanjem, ne prevzemamo nobene odgovornosti na rezultate ocenjevanja.

Podatki, ki so jih posredovali proizvajalci različne opreme, njihovi zastopniki in tudi sam naročnik ocenjevanja, se smatrajo za zanesljive. Za točnost podatkov ni dano nobeno jamstvo.

To ocenjevalno poročilo je bilo izdelano v skladu z ekološko zakonodajo, ki je predpisana v tekočem letu.

Informacije, mnenja in ocene, ki so vsebovana v poročilu, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Naročnik in lastnik tega mnenja ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme on ali kdo drug uporabiti za drug namen brez pisne privolitve avtorja.

Avtor tega ocenjevalnega mnenja ni dolžan nobenega zagovora in pričanja pred sodiščem ali katerokoli drugo ustanovo.

Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se naročnik in ocenjevalec o tem posebej ne dogovorita.

Skladno z MSOV 103, izjavljamo, da je to poročilo zaupno za ocenjevalca vrednosti in za nameravane uporabnike in da kot ocenjevalec vrednosti ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.

Morebitne napake v ocenjevalnemu poročilu lahko naročnik ali uporabniki sporočijo do 30 dni od dneva, ko je bilo ocenjevalno poročilo izdelano in poslano naročniku, po tem roku ne moremo prevzeti nobene odgovornosti.

Predpostavljam, da je premičnina na datum cenitve v enakem stanju, kot na datum ogleda.

Opomba: nekatera mnenja temeljijo na izkušnjah avtorja ter niso nujno identična z izkušnjami drugih avtorjev in ocenjevalcev.

Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

Poročilo predstavlja osebno avtorjevo mnenje in ni podlaga za poslovno odločanje naročnika. Avtor tega poročila ne odgovarja za nobeno škodo, ki bi nastala v zvezi s sklicevanjem na omenjeno poročilo.

Ogled premičnine je bil opravljen v prisotnosti predstavnika naročnika ocenjevanja.

6. UPOŠTEVANI STANDARDI IN PREDPOSTAVKE

6.1. Upoštevani standardi

Namen izdelave ocene vrednosti se nanaša na interes naročnika da proda ocenjevano sredstvo. Na tej osnovi smo pri izvajanju ocenjevanja vrednosti uporabljali:

- Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020),
- Slovenske računovodske standarde (SRS 2016/19),
- Slovensko poslovno finančni standard (SPS3), ki zajema stroje in opremo,
- SIG; strokovno informativno gradivo v okviru MSOV in sicer SIG2, ki zajema Nabavno vrednostni način za ocenjevanje opredmetenih sredstev,
- SPS; Pojasnilo 1, ki zajema poročanje o ocenjeni vrednosti za stroje in opremo.

6.2. Uporabljene predpostavke

Čeprav so strokovna pravila jasno postavljena in poznamo vrsto premoženja, se v procesu ocenjevanja pojavljajo številna vprašanja, ki so posledica vplivov na premoženje, pričakovanj in drugih dejavnikov. Zato smo na podlagi predvidevanj in nekaterih nepopolno znanih dejstvih, ki se šele lahko pojavijo kasneje, upoštevali določene predpostavke.

Predpostavke smo obravnavali s treh vidikov, in sicer

- z vidika pravil ocenjevanja, ki so obravnavana v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) ter slovensko poslovno-finančnih standardih (SPS 3);
- z vidika informacij udeležencev v procesu ocenjevanja (naročnik – izvajalec), kjer smo predpostavke obravnavali kot domneve, ki se pojavljajo:
    - na strani naročnika ali lastnika,
    - na strani ocenjevalca strojev;
- z vidika vsebinskih lastnosti in uporabnosti opreme, kjer smo predpostavke obravnavali kot domneve, ki se odražajo v premoženju samem in so opredeljene kot:
    - pogoji o dosedanjem obravnavanju (dinamika obratovanja, pogoji, razmere),
    - in vzdrževanju, pričakovani uporabi, stroškovnih vidikih (eksponent kapacitet), tehnoloških, ekoloških in tržnih vidikih

Z vidika pravil ocenjevanja smo uporabili in upoštevali MSOV 2020 in SPS3 ter posebnih predpostavk pri ocenjevanju, ki bi pomenile kakršnakoli odstopanja od standardov ni.

Z vidika informacij udeležencev v procesu ocenjevanja (naročnik – izvajalec) smo proučevali:

a) predpostavke o informacijah s strani naročnika, kjer smo presojali pridobljene informacije z vidika:

- nepopolnih informacij ali zagotovil o poreklu, uporabi, koriščenju in ravnanju s premoženjem,
- nejasnimi informacijami glede namena uporabe oz. nadaljnje uporabe premoženja;

b) predpostavke o informacijah s katerimi smo razpolagali in se odražajo kot:

- nejasne informacije tehničnega, tehnološkega in ekološkega stanja premoženja,
- pomanjkljivih javno dostopnih podatkov.

Navajamo, da smo imeli z vidika informacij udeležencev procesu ocenjevanja na voljo vse podatke s strani naročnika. S strani ocenjevalcev obstaja posebna predpostavka imenovana »uporaba pojma kapaciteta/strošek«.

Vse ostale pomembne informacije kot npr. glede uporabljenih metod, predpostavk pri merjenju, predpostavk, oziroma vse druge informacije, ki jih mora subjekt poročanja razkriti pri ustreznem standardu so navedene v drugih poglavjih tega poročila.

V okviru definiranja podlage vrednosti je pomembno pojasniti dejstvo, da veljajo za premičnine določene posebnosti in značilnosti, ki vplivajo na ocenjeno vrednost. Za razliko od nepremičnin je mogoče premičnine obravnavati kot, da so:

6.2.1. V uporabi in koriščenju na mestu, pri čemer je uporabljena predpostavka »Value in place in Use«.

6.2.2. Instalirane na mestu (niso v koriščenju in uporabi), zato je predpostavka »Value instal«.

6.2.3. Odstranjene oziroma odmontirane z mesta, kjer so se nahajale, zato je uporabljena predpostavka »Value removial«, upoštevani pa so stroški demontaže, transportni stroški, stroški skladiščenja in drugi stroški.

6.2.4. Namenjene za odpad, zato je uporabljena predpostavka vrednosti odpada »carp Value«.

V našem ocenjevalnem primeru gre za to, da se sredstvo ocenjuje zaradi prodaje na dražbi in se bo še vedno uporabljalo vendar z drugim lastnikom, zato je uporabljena predpostavka »Value in place in Use«.

6.3. Dodatne predpostavke

Predpostavlja se tudi:

- da je vzdrževanje sredstva ustrezno,
- da so na ocenjevanem sredstvu vidne manjše posledice starosti in obrabe
- da je ocenjevano sredstvo ekološko nesporno in ima ustrezno dovoljenje za obratovanje,
- da se ocenjevano sredstvo lahko še vedno uporablja.

6.4. Analiza trga

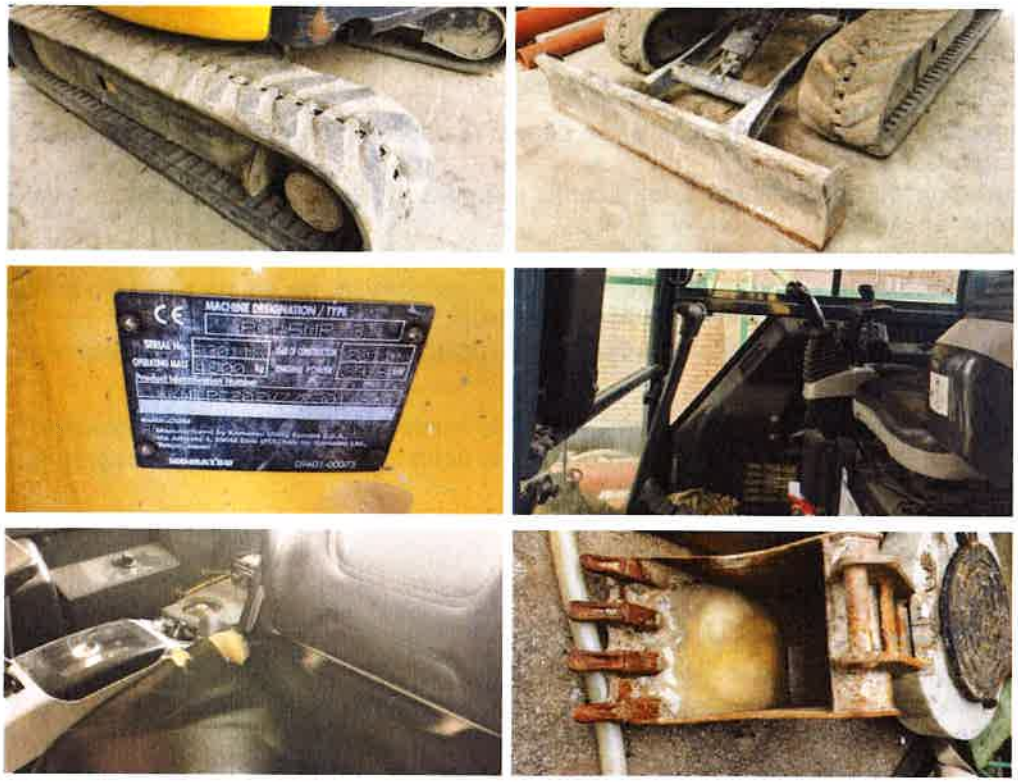
Opravili smo enostavno analizo trga, kjer smo ugotavljali, kje bi se ocenjevana sredstva lahko prodala. Ugotavljamo, da so potencialni kupci v Sloveniji.

C. POROČANJE (MSOV 103)

7. PREDSTAVITEV PROJEKTA OCENJEVANJA

7.1. Opis in fotografije

	PODATKI	
1	Znamka	KOMATSU
2	Registrska označba	
3	Tip, model	PC45MR
4	Komercialna oznaka	PC45MR
5	Številka šasije	F30118
6	Datum prve registracije	08.06.2011
7	Vrsta stroja	Bager
8	Oblika nadgradnje	hitra menjava, osnovna žlica 500 mm
9	Motor	Diesel
10	Moč (kW)	29,5
11	Vrsta goriva	Diesel
12	Največja dovoljena masa (kg)	4.900
13	Masa vozila (kg)	
14	Število ur	3.734
15	Barva vozila	rumena



Na ocenjevanem stroju je prisotna rja na več mestih. Na več mestih je tudi nekaj manjših poškodb.

Odpravljivi stroški (OS=) so ocenjeni na 1.000 EUR.

8. NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI SREDSTEV MSOV 105

Pri izvajanju ocenjevanja navajamo, da temelji ocena vrednosti na informacijah o primerljivem sredstvu. Pri tem je »primerljivo sredstvo« uporabljen podatek za nove nadomestne vrednosti (NNV) z izvedenimi tržnimi primerjavami. Uporabljeno je načelo nadomestitve, ki pravi, da osveščen kupec ni pripravljen za določeno sredstvo plačati več kot je njegova tržna cena.

Ocenjevanje vrednosti smo opravili z ustrezno raziskavo – identifikacijo ocenjevanih sredstev ter ustrezne uporabljene vire podatkov. Na tej podlagi smo pristopili k izvajanju ocenjevanja po nabavno vrednostnem načinu in po načinu tržnih primerjav ter pripravil ustrezne presoje, ki so nas vodile h končni oceni vrednosti. Glede na navedeno smo pri nadaljnjem izvajanju ocenjevanja po teh dveh načinih opredelili več zaporednih korakov ocenjevanja. Najprej je bilo potrebno pridobiti in ugotoviti namen in datum ocene vrednosti, nato je sledilo zbiranje podatkov in samo ocenjevanje. Ta način je osnova pri celotnem ocenjevanju vrednosti.

8.1. Pristop k ocenjevanju po nabavno vrednostnem načinu

Nabavno vrednostni način je primerna in pravilna izbira za večino ocenjevanih premičnin.
Nove nadomestne vrednosti (NNV) se izbere na podlagi informacije današnji novi vrednosti ocenjevanega sredstva. NNV so vzorčno preverjene na podlagi faktur, veljavnimi ceniki in ponudb za podobna ali enaka sredstva.

Depreciacija in/ali zastarelost

V okviru nabavno vrednostnega načina se depreciacija nanaša na prilagoditve ocenjenih stroškov za ustvarjanje sredstva enake koristnosti, tako da se pokaže vpliv vsake zastarelosti, ki učinkuje na ocenjevano sredstvo, na njegovo vrednost. Depreciacija v tem kontekstu po vsebini ni sopomenka besede amortizacija, kot jo poznamo v računovodskem poročanju ali davčnem pravu, kjer se na splošno nanaša na način sistematičnega porabljanja naložb v osnovna sredstva v času.

Prilagoditve zaradi zmanjšanja vrednosti (depreciacije) se običajno upoštevajo za tu navedene vrste zastarelosti, ki jih pri izvajanju prilagoditev lahko še naprej delimo v podkategorije:

a) fizična zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti zaradi fizičnega poslabšanja sredstva ali njegovih sestavnih delov, ki so posledica starosti ali uporabe;

b) funkcionalna zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki je posledica neučinkovitosti ocenjevanega sredstva v primerjavi z njegovim nadomestkom, kadar je na primer njegova zasnova, specifikacija ali tehnologija že zastarela;

c) zunanja ali gospodarska zastarelost: kakršna koli izguba koristnosti, ki so jo povzročili ekonomski ali lokacijski dejavniki zunaj samega sredstva. Ta vrsta zastarelosti je lahko začasna ali trajna.

Pri **fizični zastarelosti** je upoštevana zastarelost glede na čas in način uporabe. Fizično trajanje pomeni, kako dolgo bi lahko sredstvo uporabljali, preden bi bilo izrabljeno ali ga ne bi bilo več gospodarno popravljati ob predpostavki rednega vzdrževanja, vendar brez upoštevanja kakršnih koli možnosti za prenovo ali obnovo.

Fizična zastarelost upošteva zlasti dobo uporabe oz. s tem povezano zmanjšanje vrednosti ter njeno fizično stanje. Ta element je odvisen od fizičnega stanja opreme in upošteva zlasti:

- dotrajanost zaradi starosti,
- obrabo zaradi uporabe,
- utrujenost in obremenitve materiala,
- izpostavljenost klimatskim pogojem,
- pomanjkljivo vzdrževanje.

Fizično zastarelost lahko izmerimo na dva različna načina:

a) ozdravljiva fizična zastarelost, tj. strošek za popravilo in/ali ozdravitev zastarelosti; ali

b) neozdravljiva fizična zastarelost, ki upošteva starost sredstva, pričakovano celotno in preostalo dobo trajanja, kadar je prilagoditev za fizično zastarelost enaka porabljenemu delu celotne dobe trajanja. Celotno pričakovano trajanje se lahko izrazi na kakršen koli razumen način, vključno s pričakovanim trajanjem v letih, kilometrih, proizvedenih enotah itd.

Fizična zastaranja smo izračunavali po naslednji formuli:

$$\mathbf{Fiz(t) = (PDU/CDU) \times X}$$

Fiz(t) – element fizičnega zastaranja odvisen od časa uporabe

PDU – pričakovana doba uporabe (bodoča doba koristnosti),

CDU – celotna doba uporabe

EDU – efektivna, pretekla doba uporabe

X – element vrednosti fizičnega stanja, ki je osebna presoja ocenjevalca glede na stanje ocenjevanega sredstva.

Funkcionalna zastarelost pa upošteva stanje osnovnega sredstva oz. njegovo sposobnost opravljanja funkcije v času preostale življenjske dobe. Ta zastarelost je v bistvu izguba

vrednosti sredstva zaradi pogojev samih znotraj sredstva. Funkcionalna zastarelost upošteva zlasti:

- premajhno izkoriščenost kapacitete (od normalno pričakovane),
- predimenzionirano zmogljivost,
- spremembe v konstrukciji in tehnologiji,
- učinkovitost (energetska, materialna, delovna).

Obstajata dve obliki funkcionalne zastarelosti:

a) previsoki stroški investicijskega vzdrževanja, ki jih lahko povzročijo spremembe v zasnovi, materialu, konstrukciji, tehnologiji ali proizvodnih metodah, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi stroški investicijskega vzdrževanja kot ocenjevano sredstvo;

b) previsoki stroški obratovanja, ki jih lahko povzročijo izboljšave v zasnovi ali previsoki zmogljivosti, posledično pa so na voljo sodobna enakovredna sredstva z nižjimi stroški obratovanja kot ocenjevano sredstvo.

Ekonomska (gospodarska) zastarelost (Fez) je pri tem ocenjevanju upoštevana. Ta oblika zastaranja se nanaša na elemente povezane s tržno nezanimivostjo (zastareli modeli, novi trendi, omejitveni predpisi uporabe, ekološke omejitve) ter razmerami na trgu (ponudba in povpraševanje). Pri ocenjevanju smo upoštevali vpliv gospodarskih gibanj, ki se posledično odražajo v ponudbi in povpraševanju ter vidike nacionalnih kazalnikov (BDP), sektorskih kazalnikov (BDV), kazalnikov investicijske intenzivnosti ter specialnosti (uporabnosti) sredstev.

Gospodarska zastarelost lahko nastopi, kadar zunanji dejavniki vplivajo na posamezno sredstvo ali na vsa sredstva, ki se uporabljajo v podjetju in bi jih bilo treba po fizičnem poslabšanju ali funkcionalni zastarelosti odšteti. Primeri gospodarske zastarelosti za nepremičnine so med drugim:

a) negativne spremembe v povpraševanju po izdelkih ali storitvah, proizvedenih s tem sredstvom,

b) prevelika ponudba takega sredstva na trgu,

c) prekinitev ali izguba ponudbe delovne sile ali surovin,

d) sredstvo, ki ga uporablja podjetje, ne zmore več plačevati tržne rente za sredstva in ob tem ustvarjati še tržno mero donosa.

Za ocenjevano opremo je Fez izračunan po naslednjem postopku:

$Fez = f(Cap/Cost, BDP, BDV, OP, US) = K_{Cap/cost} \times K_{BDP} \times K_{BDV} \times K_{OP} \times K_{US}$

Fez = element ekonomskega zastaranja

$K_{BDP} = (BDP_t/BDP_{pov})$; element, ki upošteva globalna nacionalna gibanja, merjeno v daljšem časovnem obdobju ter trenutno stanje

$K_{cap/cost}$ = element, ki upošteva zasedenost kapacitet sredstva

$K_{BDV} = (BDV_t/BDV_{pov})$; element, ki upošteva bruto dodano vrednost aktivnosti panoge v katero sodi sredstvo, izraženo kot količnik prihodkov panoge dejavnosti na datum ocenjevanja vrednosti (zadnji znani podatki) s prihodkom dolgoletnega povprečja dejavnosti v daljšem časovnem obdobju

K_{OP} = element, ki upošteva stopnjo občutljivosti panoge

K_{US} = element, ki upošteva uporabnost, univerzalnost, specialnost, sredstva

Če so ocenjevana sredstva poškodovana ali so potrebni za njihovo ponovno uporabo kakšni stroški, potem je potrebno to pri ocenjevanju tudi upoštevati kot odpravljive stroške.

OS – Odpravljivi stroški; to so stroški, ki so potrebni, da se na ocenjevanih stvareh odpravijo vse poškodbe in pomanjkljivosti. Kadar gre za ocenjevanje vozil, se ti stroški odštejejo na koncu ocenjevanja.

TV = (NNV × Fiz × Fuz × Fez) - OS

8.2. Pristop k ocenjevanju po načinu tržnih primerjav

Način tržnih primerjav temelji na načelu primerjave sredstva, ki ga ocenjujemo s sredstvom (sredstvi) za katere obstajajo podatki o transakcijah ali druge listine s katerimi je mogoče dokazovati tržno vrednost. Način temelji na primerjavah, kjer ocenjevalec analizira tržne podatke sredstev z obravnavanim premoženjem in upošteva primerljivost. V procesu ocenjevanja opravi prilagoditve zaradi razlik, ki lahko obstajajo med obravnavanim premoženjem in primerljivim. Razlike so lahko podane v razmerju (odstotku) ali pa v absolutni denarni vrednosti. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljivega sredstva. Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugega premoženja ali sredstva, je običajno treba uporabiti primerno enoto primerjave. Enota primerjave je od premoženja do premoženja različna, vendar se največkrat pojavlja osnovna enota in ostale primerjalne enote. Na področju nepremičnin je praviloma enota izražena kot m^2, pri strojih in opremi pa je največkrat osnovna enota moč, kapaciteta, površina,... Pri izvajanju načina pa gre tudi za ugotavljanje primerjav, kakor če bi vsako izmed primerljivih sredstev imelo enake glavne lastnosti kot naše obravnavano sredstvo, premoženje. Ta prilagojena cena omogoča ocenjevalcu, da na podlagi nje lahko sklepa, koliko bi bilo obravnavano sredstvo vredno na trgu.

Prilagoditvena tabela:

	OBRAVNAVANO SREDSTVO (OS)	PRIMERLJIVA SREDSTVA (PS)							
		PS1	razlika	PS2	razlika	PS3	razlika	PS n	razlika
Lastnost 1	**OS1**	PS 1,1		PS 2,1		PS 3,1		PS n,1	
Lastnost 2	**OS2**	PS 1,2		PS 2,2		PS 3,2		PS n,2	
Lastnost 3	**OS3**	PS 1,3		PS 2,3		PS 3,3		PS n,3	
.....	.....	....		....		....		....	
Lastnost n	**OS n**	PS 1,n		PS 2,n		PS 3,n		PS n,n	
PRILAGODITVE		Rezultat 1		Rezultat 2		Rezultat 3		Rezultat n	
REZULTAT	**TV**			**Vrednost**					

Vložki so predpostavke, ki bi jih uporabili udeleženci na trgu pri določanju cene sredstva ali obveznosti, vključno s predpostavkami o tveganjih, kot sta

a) tveganje povezano s posamezno tehniko ocenjevanja vrednosti, ki se uporablja za merjenje poštene vrednosti

b) tveganje, povezano z vložki v tehniko ocenjevanja vrednosti

Ločimo med opazovanimi in neopazovanimi vložki.

Opazovani vložki so vložki, ki se razvijejo na podlagi tržnih podatkov, kot so javno dostopne informacije o dejanskih dogodkih ali transakcijah, in izražajo predpostavke, ki bi jih udeleženci na trgu uporabili pri določanju cen sredstva ali obveznosti. **Neopazovani vložki** so vložki, za katere tržni podatki niso na voljo in se razvijejo z uporabo najboljših informacij o predpostavkah, ki bi jih udeleženci na trgu uporabili pri določanju cene sredstva ali obveznosti.

Vložki ravni 1: Kotirane cene (neprilagojene) na delujočih trgih za enaka sredstva, do katerih lahko podjetje dostopa na datum ocenjevanja vrednosti.

Vložki ravni 2: so vložki, ki niso kotirane cene vključene na raven 1, in jih je mogoče neposredno ali posredno opazovati za sredstvo.

Vložki ravni 3: so neopazovani vložki za sredstvo.

8.3. Ocenjevanje tržne vrednosti (NVN)

Na osnovi izvajanja ocenjevanja smo s strani naročnika pridobili podrobne podatke o sredstvu, ki je predmet ocene vrednosti.

Ocenjevanje smo metodološko zasnovali kot določitev novih nadomestitvenih vrednosti.

Od prodajalcev in na internetnih straneh smo pridobili podatek o današnji novi vrednosti za podobno sredstvo. Za NNV smo uporabili informacijo s kartice osnovnega sredstva in na internetu pri uradnem prodajalcu, in sicer koliko bi bila cena novega ocenjevanega sredstva danes.

Druga faza je ugotavljanje in ocenjevanje posameznih oblik zastarelosti. V postopku ocenjevanja fizične zastarelosti je pomemben segment analiza starosti sredstev (EDU) ter posledično določitev normalne celotne dobe uporabe (CDU) ter pričakovane dobe uporabe koristnosti (PDU). Pri ocenjevanju smo ocenjevano sredstvo analizirali kot njegovo starost ter določali pričakovano dobo uporabe. Na podlagi tega smo izvajali fizične oblike zastarelosti. Ugotavljamo, da gre za dobro fizično stanje opreme.

CDU = EDU + PDU

Za vozilo smo PDU ocenili na 7,3 let, tako da je CDU: 16.

X; osebno oceno smo upoštevali s faktorjem 1,10; ker je kot dodatna oprema: hitra menjava, osnovna žlica 500 mm.

Proučevali smo tudi funkcionalno zastarelost. Pri našem ocenjevanju smo to zastarelost preverjali in jo ocenili na 1,0. Ugotovili smo, da pri današnjih novih podobnih sredstvih ni nobenih izboljšav, ki bi vplivale na funkcionalnost in energetsko učinkovitost.

Raziskovali in upoštevali smo še ekonomsko zastarelost.

Upoštevali smo vpliv gospodarskih gibanj, ki se odraža v ponudbi in povpraševanju. Pri našem ocenjevanju smo upoštevali še vpliv nacionalnih kazalnikov (BDP), panožne kazalnike (BDV) ter tudi druge dejavnike. Ekonomsko zastarelost smo določili kot:

$Fez = f(Cap/Cost, BDP, BDV, OP, US) = K_{Cap/cost} \times K_{BDP} \times K_{BDV} \times K_{OP} \times K_{US}$

Pri izračunu Fez smo obravnavali elemente, ki lahko vplivajo na vrednost.

Pri obravnavi kapaciteta/strošek smo mnenja, da ni razlogov za to, saj so kapacitete za ocenjevano sredstvo lahko izkoriščena samo po potrebi.

Za element BDP pa smo uporabili podatke:

BDP SLOVENIJA

Bruto domači proizvod (BDP):	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tekoče cene (mio EUR)	36.239	37.615	38.837	40.418	43.278	45.948

Za element, ki upošteva BDV smo uporabili:

BDV na zaposlenega v gospodarskih družbah po: SKD	2014	2015	2016	2017	2018
ravnanje z odpadki, saniranje okolja	2.186,7	2.226,1	2.344,3	2.589,1	2.709,5

Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

OP:

- 1,0: za ocenjevana sredstva, ki so neodvisna od panoge;
- **0,9 – 1,0: za ocenjevana sredstva, kjer je panoga intenzivna in trend v porastu;**
- 0,8 – 0,9: za ocenjevana sredstva, kjer je panoga v povprečju;

- 0,7 – 0,8: za ocenjevana sredstva, kjer je panoga v stagnaciji.

US:

- 1,0: za ocenjevana sredstva, ki se uporabljajo neodvisno od vrste panoge;
- 0,9- 1,0: za ocenjevana sredstva, kjer se lahko uporabljajo tudi v drugih panogah;
- **0,8 – 0,9: za ocenjevana sredstva, ki se uporabljajo samo v isti panogi;**
- 0,7 – 0,8 ali manj: za ocenjevana sredstva, ki se uporabljajo v specialnih panogah ali so sredstva uporabljana v posebnih okoliščinah.

$K_{cap/cost}$ = (zasedenost kapacitet sredstva) = 1,0

K_{BDP} = (BDP_t/BDP_{t-1}) = 45.948/43.278 = 1,06

K_{BDV} = (BDV_t/BDV_{t-1}) = 2.709,5/2.589,1= 1,05

K_{OP} (občutljivost panoge) izberemo faktor 1,0

K_{US} (uporabnost sredstva) izberemo faktor 0,9

Fez = 1,0 × 1,06 × 1,05 × 1,0 × 0,9 = 1,0

OS – odpravljivi stroški so stroški, ki so potrebni za odpravo poškodb. Ocena stroškov za odpravo teh poškodb je ocenjena na 1.000 EUR.

Pri našem ocenjevanju smo za oceno tržne vrednosti upoštevali formulo:

TV = ((NNV × Fiz × Fuz × Fez) – OS)

8.4. Ocenjevalna tabela (NVN)

NAZIV	Leto	NNV	tv1	OS	TV
Bager KOMATSU PC45MR	08.06.2011	43.997	21.963	1.000	20.963

8.5. Primerjalna tabela (NTP)

	OBRAVNAVANO SREDSTVO	PRIMERLJIVA SREDSTVA					
	KOMATSU	1		2		3	
tip	**PC45MR**						
letnik	**08.06.2011**	2015	-10,0	2010	2,5	2010	5,0
št. km	**3.734**	3.600	-0,40	3.592	-0,43	6.532	8,39
stanje	**rja, vidne obrabe**						
nadgradnja	**hitra menjava, osnovna žlica 500 mm**		10,0		10,0		10,0
lokacija	**SLO**	Australija	10,0	ZDA	10,0	Belgija	-5,0
PRILAGODITVE		18.136	9,6	17.349	12,1	17.906	18,4
REZULTAT		19.877		21.179		21.200	

Za posamezne korekture je potrebno opraviti posamezne izračune, kot je odpis vrednosti zaradi starosti in sicer: odpis – amortizacija za prvo leto starosti od novonabavne vrednosti novega vozila upoštevati 20 %, za drugo leto 15%, tretje 12%, četrto 8, peto 7%, šesto 6%, sedmo 5%, osmo 4%, deveto 3%, deseto 3%, enajsto in dvanajsto in starejše 3%. Izvajati je potrebno še kilometrsko korekcijo glede na prevožene kilometre vozil (± 1 % za vsakih 12.000 km), oziroma (± 3 % za vsakih 1.000 obratovalnih ur), dodatna oprema in splošno stanje. Korekturni odstotek ima pozitivni predznak (+), če ima obravnavano vozilo boljšo lastnost kot primerljivi in negativni predznak (-), če ima obravnavano vozilo slabšo lastnost kot primerljivi. Na ta način je ugotovljeno, kakšne bi bile verjetne ocenjene prodajne vrednosti primerljivih vozil, če bi imeli

enake lastnosti kot obravnavano vozilo. Upoštevati je potrebno tudi ponujene cene in dejanske transakcije, ki so po izkušnjah nekoliko nižje in sicer približno 10%. V teh primerljivih prodajah tudi niso upoštevane poškodbe in okoliščine prodaje na dražbi. Pridobili smo tržne primerjave za ponudbe za podobna vozila. Za samo oceno smo izvedli tudi prilagoditve glede na odstopanja posameznih razlik med vozili in našim ocenjevanim vozilom. Pri našem ocenjevanju je po Hierarhiji razvrščenih vložkov dosežena 2 in 3 raven, saj so primerljiva sredstva samo oglaševana na internetnih straneh, ni pa jih mogoče ogledati. Tudi ponujene cene niso dokončne, ocenjujemo da so nižje za najmanj na 10%.

9. SKLEP O VREDNOSTI

Ocenjujemo, da so vsi pomembni vhodni podatki primerni za končno oceno vrednosti.

Pri našem ocenjevanju smo se odločili, da kot končno oceno podamo rezultat pridobljen na nabavno vrednostnem načinu. Navedeno utemeljujemo z naslednjim:

- Za podajanje ocen vrednosti sredstev je po navodilih ocenjevalske stroke primeren tudi nabavno vrednostni način, če ni veliko drugih podatkov za način tržnih primerjav,
- Z nabavno vrednostnim načinom so podane tudi aktualne tržne razmere glede na nove nabavne vrednosti, kar pomeni, podajanje realne vrednosti ocenjevanega premoženja,
- v modelu proučevanja smo zajeli podobno sredstvo kot je ocenjevano.

Na podlagi navedenega znaša ocenjena izklicna tržna vrednost za dražbo:

Izklicna TV skupaj (zaokroženo) = 21.000 EUR

Datum ocene vrednosti: 04.03.2020

Vse vrednosti v poročilu so brez DDV, vsebujejo pa vse ostale potrebne davke in dajatve!

Izlake, 13.03.2020

Matjaž CIRAR univ. dipl. ing. stroj.

Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti strojev in opreme

Name: Matjaž Cirar
Reason: Potrditev
Date: 2020.03.13 13:27:45 CET
Location: ZIMAT d.o.o., Izlake

10. LEGENDA

EDU	Efektivna ali dosedanja doba uporabe (leto)
PDU	Preostala ali bodoča doba uporabe (leto)
CDU	Celotna ali skupna doba uporabe (leto)
Fez	Element ekonomske zastaranosti
Fiz	Element fizične zastaranosti
Fuz	Element funkcionalne zastaranosti
X	Element osebne presoje ocenjevalca
OS	Odpravljivi stroški
MSOV	Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti
NNV	Nova nadomestna vrednost
tv1	Tržna vrednost brez upoštevanja OS
TV	Tržna vrednost
leto	Leto (datum) izdelave oziroma leto aktiviranja sredstva