

OCENJEVANJE VREDNOSTI PREMIČNEGA PREMOŽENJA

Matjaž Cirar, univ. dipl. inž. stroj.

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

OSNOVE OCENJEVANJA VREDNOSTI PREMIČNEGA PREMOŽENJA

- Kaj je premoženje?

Premoženje so stvari in denar, ki jih ima nekdo v svoji lasti.

Delitev premoženja: -opredmetena

-neopredmetena sredstva



○ Pravica do premoženja

Z lastnino pridobimo pravice: imeti, uporabljati, razpolagati (tudi uničiti), izkoriščati, prodati, podariti ali zapustiti (v oporoki) in podobno.

Vendar lastništvo nad premoženjem in izkazane pravice v vseh primerih in okoljih pač ne veljajo:

- premoženje, katerega uničenje bi lahko povzročilo posledice za okolje, ljudi in živali (npr.: uničenje PCB-jev, nevarnih tehnoloških odpadkov, kemičnega in jedrskega orožja, ladij na jedrski pogon...)
- državne omejitve do pravice lastnine (nacionaliziranje premoženja, prisilna služnost, omejitve policije in vojske).



○ Premoženje z vidika računovodskih standardov

»Stvarno premoženje je tisto premoženje, s katerim lahko razpolagamo in je oprijemljivo, vidno ali kako drugače fizično zaznavno.«



OPREDMETENA SREDSTVA:

- **Premično premoženje:**
 - stroji in oprema,
 - drobni inventar,
 - zaloge materiala,
 - nedokončana proizvodnja.
- **Nepremično premoženje:**
 - zemljišča,
 - objekti,
 - infrastrukturna ureditev.



- Slovenski računovodski standard (SRS 1) določajo opredmetena sredstva tudi kot:
 - zemljišča,
 - zgradbe,
 - **proizvajalna oprema,**
 - druga oprema,
 - osnovna čreda in
 - večletni nasadi.



NEOPREDMETENA SREDSTVA:

- vrednost pravnega subjekta,
- blagovne znamke
- patenti
- certifikati
- razvojna in tehnična dokumentacija itd.



KAKO MERIMO OPREDMETENA SREDSTVA?

- Pri začetnem računovodskem merjenju opredmetenih osnovnih sredstev predstavlja temeljna izhodišča, ki se uporabljajo tudi v ocenjevalski stroki za pripoznavanje in vrednotenje.
- Standard SRS 1.10 navaja: »Opredmeteno osnovno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.«



- Pri nakupu opredmetenega sredstva je vrednost sestavljena iz:
 - nakupne cene (odštevajo se vsi trgovinski in drugi popusti),
 - uvoznih in nevračljivih nakupih dajatev (med nevračljive nakupne dajatve se všteva tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne)
 - stroškov, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve.
 - stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve.



- Nabavno vrednost lahko sestavljajo tudi stroški izposojanja v zvezi s pridobitvijo opredmetenega osnovnega sredstva do njegove usposobitve za uporabo.
- Donacije in državne podpore za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev se ne odštevajo od njihove nabavne vrednosti, temveč se vštevajo med dolgoročne odložene prihodke in se porabljajo skladno z obračunano amortizacijo.



PREMOŽENJE Z VIDIKA OCENJEVANJA VREDNOSTI:

- S pojmovanjem premoženja kot lastnine se srečujemo tudi v ocenjevalski in zavarovalniški stroki.
- Stvarno premoženje predstavljajo:
 - nepremičnine
 - premičnine (stroji in oprema, vozila)
 - zaloge.



NEPREMIČNINE:

- zemljišče s prostorom nad njim in snovmi pod njim;
- objekti (obstoječi in izboljšave)
- vse, kar je stalno in prehodno na zemlji;
- vse, kar se po zakonu ne sme odstraniti.



PREMIČNINE:

○ STROJI:

- v proizvodnji (obdelovalni, proizvodjalni, avtomati)
- delovni (gradbeni, kmetijski);

○ OPREMA:

- tehnološke linije,
- elektronska sredstva,
- pisarniška sredstva,
- računalniška sredstva,
- vojaška oprema,
- zdravstvena oprema itd.



○ **VOZILA:**

- vozila v zraku,
- vozila na zemlji,
- vozila pod zemljo,
- vozila na vodi,
- vozila pod vodo.

○ **UMETNIŠKA IN ETNOGRAFSKA DELA**

○ **PLEMENITE KOVINE, DRAGI KAMNI**

○ **ANTIKVITETE.**



- Kljub temu, da se poizkuša premično premoženje natančno in celovito definirati pa so v MSOV navedene nekatere »grobe« opredelitve.

- “Siva področja” med nepremičninami in premičninami:
 - **pri raznih instalacijah,**
 - **v primeru temeljev,**
 - **pri specialnem premoženju**
 - **in drugod.**



OSNOVE OCENJEVANJA, STANDARDI IN NAČINI (METODE)

- Pri ocenjevanju vrednosti strojev in opreme uporabljamo naslednje pristope (načine):
 - Nabavno vrednostni način
 - Način tržnih primerjav
 - Na donosu zasnovan način.



○ **Nabavno vrednostni način:**

- na osnovi nove nadomestne vrednosti (NNV)
- ali na osnovi reprodukcijskih stroškov (RS)

○ Za oceno tržne vrednosti je potrebno upoštevati:

- fizično zastaranje
- funkcionalno zastaranje
- in ekonomsko zastaranje.



- **Fizična zastaranost (Fiz).**
- Fizično zastaranje upošteva pričakovano bodočo dobo uporabe (PDU), dosedanjo dobo oz. efektivno dobo uporabe (EDU), celotno dobo uporabe (CDU) ter osebno cenilčevo presojo (X).
- Fizično stanje je odvisno zlasti od:
 - dotrajanosti zaradi starosti,
 - obrabe zaradi uporabe; prevoženo število kilometrov,
 - utrujenosti in obremenitve materiala,
 - izpostavljenosti klimatskim pogojem,
 - investicijskega – revizijskega vzdrževanja ali pa pomanjkljivega vzdrževanja.



- **Funkcionalno zastaranje (Fuz)** upošteva stanje osnovnega sredstva oziroma njegovo sposobnost opravljanja funkcije v času preostale – bodoče dobe uporabe. To zastaranje je v bistvu izguba vrednosti sredstva zaradi pogojev samih znotraj sredstva.
- **Pri funkcionalnem zastaranju (Fuz)** se upošteva:
 - premajhna izkoriščenost tehničnih zmogljivosti v primerjavi z normalno pričakovano,
 - predimenzionirane zmogljivosti,
 - spremembe v konstrukciji,
 - učinkovitost (energetska, materialna, delovna).



- **Ekonomsko zastaranje (Fez)** se izraža z vplivom dogajanj izven sredstva samega. Le to merimo z zmanjšanjem količine proizvodnje v podjetju ali skrajšano koristno dobo uporabe zaradi zunanjih sil (novi ekološki predpisi).
- Pri **ekonomskem zastaranju (Fez)** se upošteva:
 - sprejeti zakoni, predpisi (ekologija, vladne omejitve),
 - spremembe v uporabi,
 - družbene spremembe,
 - spremembe ponudbe in povpraševanja.



- **Način tržnih primerjav** temelji na določitvi tržne vrednosti sredstev, ki jo določimo na osnovi tržnih cen podobnih oziroma enakih premičnin. Gre za določeno število znanih podatkov o znanih prodajah premoženja, ki so osnova za ocenjevanje. Vsa odstopanja teh podatkov od obravnavane premičnine upoštevamo z uporabo prilagoditvene tabele in izvajanjem ocene vrednosti.
- Ta način se v Sloveniji največ uporablja pri ocenjevanju vozil in transportnih sredstev ter pri nepremičninah, kjer deluje trg (zadosti velika ponudba in povpraševanje).



- **Na donosu zasnovan način** temelji na določitvi vrednosti sredstva na osnovi pričakovanih bodočih donosov (kapitalizacije). Uporaben je pri sredstvu, ki proizvaja nek produkt, ustvarja donos pri kupčiji.
- Način kapitalizacije donosa je uporaben pri ocenjevanju sredstva, ki je denar ustvarjajoča enota (DUE), ki je po definiciji najmanjša določljiva skupina sredstev, ki nenehno in neodvisno od denarnih pritokov iz drugih sredstev ali skupin sredstev povzroča denarni pritok.



- Definicija tržne vrednosti (MSOV 220):
- **Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.**



ZAVAROVALNIŠKI IZRAZI V POVEZAVI Z IZRAZI V OCENJEVALNI STROKI

- Dejanska vrednost (DV) = tržna vrednost (TV)
- Knjigovodska nabavna vrednost (KNV) = nujno preveriti, če ustreza novi nadomestitveni vrednosti (NNV)



PRIMERI:

- Nabavno vrednostni način: Obdelovalni stroj.
- $TV (DV) = (NNV - OS) * Fiz * Fuz * Fez$



A	PODATKI	2
1	Inventarna številka	0575
2	Lokacija in oznake	Proizvodnja "XY"
3	Vrsta stroja / naprave	Obdelovalni stroj
4	Osnovne karakteristike	Premer vretena: ϕ 130 mm, Pomik vretena: 800 mm, Delovna miza: 1.600 * 1.800 mm
5	Proizvajalec, država	TOS, Češka
6	Tip stroja	WHN 13.8 CNC
7	Tovarniška številka	2918
8	Dimenzija stroja d * š * v (m)	10,5 * 9,2 * 5,2 m
9	Moč naprave (kW)	37 kW
10	Masa naprave (kg)	47.500 kg
11	Dodatki	Upravljanje: HEIDENHAIN iTNC 530
12	Leto izdelave / obnova	2002/2008
13	Tehnični pregled	redni
14	Tehnološko stanje	dobro
15	Ocena vzdrževanja	dobro
16	Št. ur obratovanja	26.843 h (vreteno: 10.144 h)



- Način tržnih primerjav
- Nepremičnine, vozila.



	OBRAVNAVANI VILIČAR	PRIMERLJIVI VILIČARJI									
		1		2		3		4		5	
	LINDE H16 T	H 16 T	%	H 16 T	%	H 16 T	%	H 16 T	%	H 16 T	%
letnik	11.4.1995	1997	-16,0	1997	-16,0	1995	0,0	1995	0,0	2001	-40,0
nosilnost	1,6 t	1,6 t	0,0	1,6 t	0,0	1,6 t	0,0	1,6 t	0,0	1,6 t	0,0
št. delovnih ur	6126	7869	3,4	6300	0,3	10500	-8,7	7000	-1,7	2200	-7,8
gume	nove	dobre	3,0	dobre	3,0	stare	5,0	dobre	3,0	dobre	3,0
višina dviga (m)	4,4	4,4	0,0	4,4	0,0	4,4	0,0	4,4	0,0	4,4	0,0
moč motorja	26 kW	26 kW	0,0	26 kW	0,0	26 kW	0,0	26 kW	0,0	26 kW	0,0
masa vozila (kg)	2660	2660	0,0	2660	0,0	2660	0,0	2660	0,0	2660	0,0
stanje	dobro	v okvari	20,0	dobro	0,0	slabo	30,0	dobro	0,0	dobro	0,0
PRILAGODITVE		8.200	10,4	13.600	-12,7	8.000	26,3	11.300	1,3	19.900	-44,8
REZULTAT	11.447	9.053		11.873		10.104		11.447		10.985	



- Na donosu zasnovan način
- Sončna elektrarna, proizvodna linija,...



ZAKLJUČEK

- Za ocenjevalsko in zavarovalniško stroko je nujno sodelovanje predvsem zato, da se realno zavarujejo realno ocenjene vrednosti premoženja.

HVALA ZA POZORNOST

Matjaž Cirar

041 534 295

mcirar@siol.net, www.cenitev.si

