

POROČILO O OCENI VREDNOSTI STROJEV IN OPREME



Predmet ocenjevanja: Predmet ocenjevanja je gostinska oprema družbe Jur d.o.o.

Naročnik: Infrastruktura Bled d.o.o., Rečiška cesta 2, 4260 Bled

Namen cenitve: Poročilo o oceni vrednosti je pripravljeno za namen prodaje.

Datum cenitve: 15.9.2021

Ocenjena vrednost: 21.000 EUR

DATUM POROČILA: 23.09.2021

KAZALO

POVZETEK POROČILA	3
PREDSTAVITEV OCENJEVANIH SREDSTEV	9
METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI	16
PRISTOP K OCENJEVANJU	21
NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN OCENJEVANJA	25
IZRAČUN VREDNOSTI	28
SKLEP O OCENI VREDNOSTI	30
IZJAVA POOBlašČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI	32
DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBlašČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI STROJEV IN OPREME	34
VIRI INFORMACIJ	36
IZJAVA O RESNIČNOSTI POSREDOVANIH PODATKOV	38
PODLAGA VREDNOSTI	40

Povzetek

Opredelitev izhodišč ocenjevanja vrednosti

Družba BS Skupina d.o.o., Cesta Janeza Finžgarja 9, 4270 Jesenice in zanjo Jernej Šturm, mag. posl. ved, se je z družbo Infrastruktura Bled d.o.o., Rečiška cesta 2, 4260 Bled, matična številka: 1525638000 (oziroma Naročnik) dogovorila, da pripravi oceno vrednosti opreme družbe Jur d.o.o.

Namen in datum ocenjevanja

- Poročilo o oceni vrednosti je pripravljeno za namen prodaje.
- Poročilo o oceni vrednosti ni pripravljeno za namen računovodskega poročanja.
- Uporabnik poročila je Naročnik.
- Datum ocenjevanja je 15.9.2021.

Predmet ocenjevanja

- Predmet ocene vrednosti je 20 postavk opreme družbe Jur d.o.o. po seznamu osnovnih sredstev. Ocenjevana sredstva se v večji meri nanašajo na gostinsko opremo.

Podlaga vrednosti

- Pri oceni vrednosti je uporabljena podlaga **tržna vrednost**, ki je opredeljena kot: »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile« (vir: MSOV).

Podlage za oceno vrednosti

- Ocena vrednosti je pripravljena v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS številka 106/2010).
- Virov informacij nismo neodvisno preverjali, prav tako ocenjevanje vrednosti podjetja ni obsegalo postopkov revidiranja.
- Pri ocenjevanju smo uporabljali informacije, ki smo jih prejeli s strani Naročnika.
- Oceno vrednosti za potrebe družbe za tržno oceno vrednosti smo izvajali na podlagi:
 - International Valuation Standards Committee: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV),
 - Slovenski poslovnofinančni standard 3 – Ocenjevanje vrednosti opredmetenih sredstev ter ostalih premičnin.

Opredelitev izhodišč ocenjevanja vrednosti

Opis opravljenega dela

- Priprava poročila o ocenjevanju vrednosti je potekala v obdobju od 8.9.2021 – 23.9.2021.
- Ogled je bil opravljen dne 10.9.2021.
- Pri ocenjevanju smo uporabljali informacije, ki smo jih prejeli s strani Naročnika.
- Pri izvajanju ocene vrednosti tržne vrednosti sredstev smo uporabili nabavnovrednostni način.
- Na podlagi metodoloških pristopov smo ocenili tržno vrednost ocenjevanih sredstev.
- Ocena vrednosti je pripravljena v valuti EUR.
- Poročilo ima na dan 23.9.2021 status končnega poročila.

Ocenjevalec vrednosti

- Izvajalec ocenjevanja vrednosti je Jernej Samec, pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme pri Slovenskem inštitutu za revizijo.

Ocenjevanja vrednosti

- Pri ocenjevanju vrednosti sredstva smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti:
 - **Nabavnovrednostni način** smo uporabili kot primarno metodo ocenjevanja vrednosti. Slednja se nam zdi najbolj ustrezna, saj temelji na uporabi ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
 - **Način tržnih primerjav** nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Na podlagi analize trga smo ugotovili, da v dotičnem primeru ni na voljo dovolj kvalitetnih in primerljivih podatkov za izvedbo cenoizvedbe po načinu tržnih primerjav, zato te metode, pri izračunu vrednosti nismo uporabili.
 - **Na donosu zasnovan način** v danem primeru nismo uporabili, saj je za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme na donosu zasnovan način mogoče uporabiti, kadar je za sredstvo ali skupino dopolnilnih sredstev (denar ustvarjajočo enoto) mogoče ugotoviti specifične proste denarne tokove, kar pa v danem primeru ni mogoče.

Končni sklep o oceni tržne vrednosti ocenjevanih sredstev je podan na podlagi nabavnovrednostnega načina ocenjevanja vrednosti.

Predpostavke in omejitvene okoliščine

- Informacije, ocene in mnenja, ki so navedeni v tem poročilu, se nanašajo le in zgolj na to poročilo oziroma na zadevno ocenitev vrednosti sredstev in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti je pripravljena na podlagi podatkov, posredovanih s strani Naročnika in na podlagi javno dostopnih podatkov. Poročilo o oceni vrednosti je pripravljeno na podlagi predpostavke, da so vsi podatki o ocenjevanih sredstvih pravilni in točni ter da so razkriti vsi podatki in informacije, ki bi lahko materialno vplivale na premoženjski položaj družbe. Torej, da predstavljene informacije predstavljajo zanesljivo osnovo za ocenjevanje vrednosti. Pisna Izjava naročnika je sestavni del tega poročila.
- Ocena vrednosti je bila pripravljena v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS številka 106/2010).
- Ugotavljanje upravičenosti do ocenjene lastnine ali obveznosti do nje ni bil predmet ocenjevanja. Pri izvajanju naloge smo prevzemali podatke ter informacije v polni veri, da so le-te točne in ne zavajajoče.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije ima pravico objave tega poročila skladno z namenom izkazanim v tem poročilu. Za druge namene naročnik nima pravice javne objave celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanja nanj ali na njeno vsebino brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti. To poročilo ni namenjeno nadaljnji distribuciji ali izdajanju in tudi ni namenjeno uporabi, niti v skrajšani obliki, za noben drug namen kot tisti, ki je opredeljen zgoraj, brez mojega pisnega soglasja.
- Jernej Samec, kot pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme in avtor tega poročila, prav tako ne prevzemam odgovornosti za izgube povzročene s strani uprave ali lastnikov Naročnika, ali tretjih oseb, ki bi nastale zaradi kršitve določila tega poglavja. Ocenjevalec Jernej Samec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, kolikor se o tem dodatno ne dogovori z Naročnikom.
- Pri koncu poročila je priložena izjava o neodvisnosti ocenjevalca vrednosti strojev in opreme, s katero izjavljam, da sem neodvisen od Naročnika, ter da rezultati navedenega ocenjevanja vrednosti niso odvisni od plačila za opravljeno delo.
- Vse ostale pomembne informacije kot npr. glede uporabljenih metod, predpostavk pri merjenju in določitvi merske enote oziroma vse druge informacije, ki jih mora subjekt poročanja razkriti po ustreznem standardu ocenjevanja vrednosti so navedene v drugih poglavjih tega poročila.

Predpostavke in omejitvene okoliščine

Ad 1) Z vidika pravil ocenjevanja smo uporabili in upoštevali MSOV in SPS 3. Ostalih posebnih predpostavk, ki bi pomenile odstopanja od standardov, ni.

Ad 2) Z vidika informacij udeležencev v procesu ocenjevanja (naročnik-izvajalec) smo preučevali:

- Predpostavke o informacijah s strani naročnika, kjer smo presojali pridobljene informacije z vidika:
 - Morebitnih nepopolnih informacij ali zagotovil o poreklu, uporabi, koriščenju in ravnanju s premoženjem,
 - Morebitnimi nejasnimi informacijami glede namena uporabe oziroma nadaljnje uporabe premoženja,
 - Morebitne skrite informacije kot posledica, da ni bilo na razpolago vseh podatkov.
- Predpostavke o informacijah s katerimi smo razpolagali ocenjevalci in se odražajo kot:
 - Morebitne nejasne informacije tehničnega, tehnološkega in ekološkega stanja premoženja,
 - Morebitni pomanjkljivi javno dostopni podatki (podatkovni agregati).

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

Ad 3) Z vidika vsebinskih lastnosti smo preučevali stanje sredstev v času prodaje in možnih scenarijev uporabe. Pri tem smo upoštevali dejstvo, da veljajo za naprave in opremo določene posebnosti in značilnosti, ki vplivajo na ocenjeno vrednost. Za razliko od nepremičnin je mogoče naprave in opremo z naslednjimi stanji in predpostavkami:

- naprave in oprema so v delovanju (na mestu in v uporabi), obratovanju in zagotavljajo proizvodnjo, koristnost, donos;
- naprave in oprema niso v delovanju (so le instalirani), so na mestu pritrjene, priključene s fizičnimi povezavami, vendar niso v proizvodnem toku;
- naprave in opremo so namenjeni premestitvi/odstranitvi, kjer je upoštevana demontaža z možnostjo ponovne namestitve;
- naprave in oprema so namenjena za odpad.

V predmetnem primeru smo pri oceni tržne vrednosti uporabili predpostavko, da je oprema na mestu in v uporabi.

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

Sklep o oceni vrednosti

Predmet ocene vrednosti je oprema družbe Jur d.o.o.

Za potrebe ocenitve smo preverili primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti premičnin, ki so predvideni v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV). Glede na izsledke analize trga in drugih ugotovitev, in ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevanih premičnin, smo za oceno tržne vrednosti uporabili nabavnovrednostni način.

Na osnovi izvajanja postopkov ocene vrednosti, analize sredstev in zbranih podatkov, izvedenih primerjav in ocen, kakor tudi drugih informacij smo ocenili, da znaša tržna vrednost ocenjevanih sredstev na dan 15.9.2021 (zaokroženo na 1.000 EUR):

21.000 EUR.

Jernej Samec, univ.dipl.ekon.

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI STROJEV IN OPREME

Predstavitev opreme

Predstavitev ocenjenih sredstev

Opis ocenjevane opreme

- Predmet ocene vrednosti je **20 postavk** opreme **družbe Jur d.o.o.** po seznamu osnovnih sredstev. Ocenjevana sredstva se v večji meri nanašajo na **gostinsko opremo**, in sicer so predmet ocene vrednosti:
 - **gostilniški pulti in nogonaslon,**
 - **hladilna oprema,**
 - **pohištvo,**
 - **ozvočenje in televizijski sprejemnik,**
 - **pergola in roloji,**
 - **ostala gostinska oprema.**
- Ocenjevana sredstva so v povprečju stara **7,1 let.**
- Nahajajo se v poslovnih prostorih bara **Rock bar Bled**, in sicer na naslovu **Ljubljanska cesta 5, 4260 Bled.**
- Ocenjevana sredstva so v **delujočem stanju, dobro ohranjena in redno vzdrževana.**



Vir: Geopedia



Vir: Interno gradivo

Predstavitev ocenjevanih sredstev



Vir: Interno gradivo

Vir: Interno gradivo

Predstavitev ocenjevanih sredstev



Vir: Interno gradivo



Vir: Interno gradivo

Predstavitev ocenjevanih sredstev



Vir: Interno gradivo



Vir: Interno gradivo



Vir: Interno gradivo

Predstavitev ocenjevanih sredstev



Vir: Interno gradivo



Vir: Interno gradivo



Vir: Interno gradivo

Predstavitev ocenjevanih sredstev



Vir: Interno gradivo



Vir: Interno gradivo



Vir: Interno gradivo

Metodologija ocenjevanja vrednosti

Načini in metode ocenjevanja vrednosti premičnin

Načini ocenjevanja vrednosti predstavljajo orodja in postopke za ugotavljanje vrednosti. Za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago vrednosti, je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Trije načini, ki so opisani in opredeljeni v nadaljevanju, so glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji.

V teoriji in praksi ocenjevanja vrednosti poznamo tri načine ocenjevanja vrednosti, in sicer:

- **Nabavnovrednostni način**, ki nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.
- **Način tržnih primerjav**, ki nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- **Na donosu zasnovan način**, ki nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so:
 - metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
 - metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
 - različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

Načini in metode ocenjevanja vrednosti premičnin

Nabavnovrednostni način

- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike.
- Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.
- Nabavnovrednostni način je običajno sprejet za naprave in opremo zlasti pri posameznih specializiranih sredstvih. Izvede se z izračunom zmanjšane nadomestitvene vrednosti sredstva. Oceni se strošek tržnega udeleženca za nadomestitev sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.
- Nadomestitvena vrednost je strošek za pridobitev drugega možnega sredstva enakovredne koristnosti; to je lahko sodoben enakovreden izdelek, ki zagotavlja enako funkcionalnost, ali pa strošek za ponovno izdelavo natančne kopije sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. To drugo je primerno le, če bi bil strošek izdelave kopije manjši od cene sodobnega enakovrednega sredstva ali če bi koristnost sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, lahko zagotavljala le njegova kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno sredstvo.
- Ko je ugotovljena nadomestitvena vrednost, jo je treba zmanjšati za odbitke zaradi fizične obrabe ter funkcionalne in ekonomske/ekološke zastarelosti sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, v primerjavi z drugim možnim sredstvom, ki bi ga lahko nabavili za nadomestitveno vrednost.

*Kot primarno metodo ocenjevanja vrednosti smo uporabili **nabavnovrednostni** način. Slednji se nam zdi v danem primeru najbolj ustrezen, saj temelji na uporabi ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.*

Načini in metode ocenjevanja vrednosti premičnin

Način tržnih primerjav

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje.
- Za enovite skupine naprav in opreme, npr. motorna vozila in nekatere vrste pisarniške opreme ali industrijskih strojev, je najpogosteje uporabljen način tržnih primerjav, saj je na voljo dovolj podatkov o nedavnih prodajah podobnih sredstev. Za navedena sredstva imamo na voljo dovolj primerljivih prodaj in podatkov, ki jih dobimo v raznih oglasih in na internetu.

*Način **tržnih primerjav** nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Na podlagi analize trga smo ugotovili, da v dotičnem primeru ni na voljo dovolj kvalitetnih in primerljivih podatkov za izvedbo cenitve po načinu tržnih primerjav, zato te metode, pri izračunu vrednosti nismo uporabili.*

Načini in metode ocenjevanja vrednosti premičnin

Na donosu zasnovan način

- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.
- Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.
- Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so:
 - metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
 - metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost;
 - različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.
- Na donosu zasnovan način se lahko uporablja za ocenjevanje obveznosti z upoštevanjem denarnih tokov, potrebnih za poravnavanje obveznosti do njihove dokončne poravnave.
- Za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme je mogoče uporabiti na donosu zasnovan način, kadar je za sredstvo ali skupino dopolnilnih sredstev mogoče ugotoviti specifične denarne tokove, npr. kadar skupina sredstev, ki oblikuje obrat proizvodnega procesa, obratuje tako, da proizvaja tržljiv izdelek. Vendar je nekaj denarnih tokov verjetno treba pripisati neopredmetenim sredstvom, ki jih je težko ločiti od denarnega toka, ki ga prispevajo naprave in oprema. Uporaba na donosu zasnovanega načina običajno ni praktična za številne posamezne postavke naprav ali opreme.
- Poleg izbire metod in tehnike, ki pomenijo način dela in sam pristop k nalogi ter postopkom, pa je pomemben tudi podatek o namenu ocenjevanja vrednosti. Namen nam posredno določa podlago vrednosti, ki jo uporabimo pri ocenjevanju vrednosti.

Na donosu zasnovanega načina v danem primeru nismo uporabili, saj je za ocenjevanje vrednosti naprav in opreme na donosu zasnovan način mogoče uporabiti, kadar je za sredstvo ali skupino dopolnilnih sredstev (denar ustvarjajočo enoto) mogoče ugotoviti specifične proste denarne tokove, kar pa v danem primeru ni mogoče.

Pristop k ocenjevanju

Pristop k ocenjevanju – metodološki pristop

Ocenjevalec mora v svojem prvem koraku natančno preučiti vsebino dela, zbrati podatke o ocenjevani premičnini (premičninah), izvesti ogled in postopek ocenjevanja ter izdelati poročilo. Sestavni del postopkov ocenjevanja smo med drugim identifikacija-ogled, zbiranje tehničnih podatkov, izvajanje modelov primerljivosti ter prodajne ocene.

V postopku identifikacije in ocenjevanja sredstev je pomembna faza zbiranje podatkov, kjer gre za natančno identifikacijo obravnavanih premičnin. Identifikacijo smo izvajali na ogledu z:

- **makro vidika** (podatki o premičninah z vidika uporabnosti, tehnični podatki, podatki o vzdrževanju, stanje usposobljenosti, kronološka in efektivna doba),
- **mikro vidika** (vrsta in tip premičnine, kapacitete in dimenzije).

Identifikacija, ki smo jo izvajali na osnovi zbranih podatkov, je pomembna z več vidikov. Na osnovi znanih tehničnih parametrov je mogoče:

- Najti primerljivo premičnino ter pridobiti njeno nadomestitveno vrednost, kar je osnova za izvajanje nabavno vrednostnega načina,
- Najti primerljivo premičnino na sekundarnem trgu (če je mogoče), ter na tej osnovi izvajati način tržnih primerjav,
- Izvesti primerljivost s podobnimi sredstvi ter presojati dobo uporabnosti
- Izvajati druge korake v postopku ocenjevanja, ki na osnovi primerljivih modelov omogočajo izdelavo ocene vrednosti.

Temu koraku sledi zbiranje nadomestitvenih vrednosti ter presoja le-teh. Ko razpolagamo z osnovnimi informacijami o stanju in nadomestitvenih vrednostih, **sledi ocenjevanje posameznih oblik zastaranja**. V prvem delu postavimo izhodišče vrednosti ter pri tem uporabimo nadomestitveno vrednost.

Nadomestitvena vrednost je strošek za pridobitev drugega možnega sredstva enakovredne koristnosti; to je lahko sodoben enakovreden izdelek, ki zagotavlja enako funkcionalnost, ali pa strošek za ponovno izdelavo natančne kopije sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. To drugo je primerno le, če bi bil strošek izdelave kopije manjši od cene sodobnega enakovrednega sredstva ali če bi koristnost sredstva, katerega vrednost se ocenjuje, lahko zagotavljala le njegova kopija, ne pa tudi sodobno enakovredno sredstvo.

Pristop k ocenjevanju – ugotovitev zastaranja

Prvi korak ocenjevanja predstavlja ugotovitev **fizičnega zastaranja** premoženja. To zastaranje pomeni zmanjšanje vrednosti določenega sredstva zaradi funkcije časa v katerem je sredstvo delovalo in njegovih fizičnih sposobnosti opravljanja funkcije v času datuma ocenjevanja vrednosti ter prihodnje. V kolikor predpostavimo to obliko zastaranja matematično, lahko zmanjšanje opredelimo v obliki faktorja fizičnega poslabšanja. Zanj smo kot pomemben podatek uporabili dosedanja doba uporabe ter definirali preostalo življenjsko dobo za vsako sredstvo posebej v kateri bo sredstvo še služilo svojemu namenu. Ugotovljeno razmerje ter upoštevanje drugih vplivov predstavlja koeficient zmanjšanja vrednosti. Zmanjšanje vrednosti pa je produkt koeficienta in nadomestitvene oz. reprodukcijske vrednosti ocenjevanega sredstva. Le to izkazujemo v enačbah:

Koeficient fizičnega zastaranja:

$$Kvfiz = \frac{DS}{DS + PDU} + x = \frac{DS}{CDU} + x$$

kjer je:

- *Kvfiz* – koeficient (delež) fizičnega zastaranja
- *DS* - dosedanja doba uporabe ali efektivna doba
- *PDU* – preostala doba uporabe (bodoče uporabe)
- *CDU* – celotna doba uporabe
- *X* – upošteva cenilčevih presoj

Vrednost fizičnega zastaranja:

$$Vfiz = Kvfiz * NV$$

kjer je:

- *Vfiz* – vrednost fizičnega zastaranja
- *NV* – nadomestitvena vrednost oz. reprodukcijska vrednost

Tržna vrednost po upoštevanju fizičnega zastaranja:

$$TVfiz = NV - Vfiz$$

kjer je:

- *TVfiz* – tržna vrednost sredstva po upoštevanju fizičnega zastaranja
- *NV* – nadomestitvena vrednost oz. reprodukcijska vrednost

Funkcionalno zastaranje upošteva stanje osnovnega sredstva oziroma njegovo sposobnost opravljanja funkcije v času preostale življenjske dobe. To zastaranje je v bistvu izguba vrednosti sredstva zaradi pogojev samih znotraj sredstva.

Koeficient funkcionalnega zastaranja:

$$Kvfuz = TP + x$$

kjer je:

- *Kvfuz* – koeficient (delež) funkcionalnega zastaranja
- *TP* – tehnike preračunov
- *X* – upošteva cenilčevih presoj

Tehnike preračunov presežnih obratovalnih stroškov, kjer se merjeno v % ali vrednostih upošteva:

- Design in razporeditev
- Produktivni tok
- Velikost presežnih obratovalnih stroškov (energija, materiala, dela)
- Konstrukcijske izboljšave

Vrednost funkcionalnega zastaranja:

$$Vfuz = Kvfuz * NV$$

kjer je:

- *Vfuz* – vrednost funkcionalnega zastaranja
- *NV* – nadomestitvena vrednost oz. reprodukcijska vrednost

Tržna vrednost po upoštevanju funkcionalnega zastaranja:

$$TVfuz = TVfiz - Vfuz$$

kjer je:

- *TVfuz* – tržna vrednost sredstva po upoštevanju funkcionalnega zastaranja

Pristop k ocenjevanju – ugotovitev zastaranja

Ekonomsko zastaranje je izguba vrednosti ali koristnosti sredstva, ki izhaja iz dejavnikov zunaj sredstva, ki je predmet ocene vrednosti. Ti dejavniki vključujejo povečane stroške materiala, dela, energije (brez ustreznega povečanja prodajnih cen proizvodov), zmanjšano povpraševanje po proizvodih, povečana konkurenca, ekološka in ostala zakonska regulativa in ostali podobni dejavniki.

Pri obravnavi ekonomskega zastaranja imamo dva modela ugotavljanja: prvi model predstavlja upoštevanje meritev kapacitet, drugi model pa predstavlja upoštevanje ekonomskih kazalnikov. Prvi model (zmanjšanih kapacitet) se uporablja za sredstva, namenjena nadaljnji uporabi – vrednost upoštevanja stanja sredstva na mestu in pri uporabi (angl. *value in place in use*), medtem ko se model ekonomskih kazalnikov uporablja v podlagah vrednosti, pri katerih gre za menjavo sredstva na prostem trgu – vrednost z upoštevanjem stanja sredstva na mestu inštalirano ali odstranitev (angl. *value in place installed or removed*).

Ekonomsko zastaranje po modelu zmanjšanih kapacitet

Ekonomska neizkoriščenost sredstev se nanaša na tržno pozicijo in s tem povezano primernost proizvodnega procesa za izpolnjevanje potreb na trgu. Po navadi ta faktor uporabimo glede na izkoriščenost proizvodnega procesa. Ta nam daje realno sliko o usklajenosti proizvodnega procesa s potrebami na trgu v sled zmanjšane kupne moči kupcev ali kriznega obdobja in ga računamo po formuli:

Koeficient ekonomskega zastaranja:

$$K_{vfez} = 1 - \left(\frac{\text{kapaciteta } B}{\text{kapaciteta } A} \right)^n$$

kjer je:

K_{vfez} – koeficient (delež) ekonomskega zastaranja; zmanjšana kapaciteta kapaciteta B in deklarirana kapaciteta kapaciteta A

n – faktor obsega, ki se spreminja glede na vrsto opreme in razmerje delo/material. Razpon vrednosti se giblje med 0,4 do malenkostno nad 1, v povprečju pa med 0,6 in 0,7.

Ekonomsko zastaranje po modelu ekonomskih kazalnikov

V predmetnem modelu je obravnavan vpliv gospodarskih razmer na vrednost ocenjevanega sredstva z vidika neposrednih vplivov makroekonomskih gibanj z upoštevanjem dejavnosti, v katero spada ocenjevano sredstvo. Pri tem gre za obravnavo sredstev, kjer ni na voljo podatkov o zmogljivostih oz. so ti podatki neustrezni ali neuporabni. Zlasti gre za vidik menjave sredstva na prostem trgu – vrednost z upoštevanjem stanja sredstva na mestu inštalirano ali odstranitev.

V nasprotju z modelom zmanjšanih kapacitet (načrtovane in dosežene kapacitete) so v tem modelu upoštevani vidiki splošne gospodarske aktivnosti ali panožne gospodarske aktivnosti, stopnja občutljivosti dejavnosti na ciklično gibanje gospodarstva in tudi uporaba sredstva. Izhajajoč iz navedenega, je **ekonomsko zastaranje funkcija vseh naštetih elementov in je izraženo kot:**

$$EZ = f(BDP(KB), So, Us) = K_{BDP}(K_{pd}) * K_{So} * K_{Us}$$

kjer je:

EZ – vpliv ekonomskega zastaranja

K_{BDP} – koeficient, ki upošteva splošna gospodarska gibanja, računano kot količnik stanja na datum vrednosti s stanjem dolgoletnega povprečja.

K_{pd} – koeficient gospodarske aktivnosti branže, v katero sodi sredstvo, računano kot količnik prihodkov panoge dejavnosti na datum ocenjevanja vrednosti s prihodkom dolgoletnega povprečja dejavnosti

K_{So} – koeficient stopnje občutljivosti panoge dejavnosti

K_{us} – koeficient, ki upošteva uporabnost (univerzalnost oz. specialnost) sredstva.

Vrednost ekonomskega zastaranja:

$$V_{fez} = K_{vfez} * NV$$

kjer je:

V_{fez} – vrednost ekonomskega zastaranja

NV – nadomestitvena vrednost oz. reprodukcijska vrednost

Tržna vrednost po upoštevanju ekonomskega zastaranja:

$$TV = TV_{fez} = TV_{fuz} - V_{fez}$$

kjer je:

TV_{fez} – tržna vrednost sredstva po upoštevanju ekonomskega zastaranja

Nabavnovrednostni način ocenjevanja

Določitev nadomestitvenih vrednosti ter oblik zastaranja

Nadomestitvena vrednost

- Nadomestitveno vrednost smo določili na podlagi nabavnih knjigovodskih vrednosti in razgovorov s predstavniki družbe.

Ocenjevanje fizičnega zastaranja

- V postopku ocenjevanja fizičnega zastaranja smo analizirali dejansko starost sredstev (DS), ki je definirana kot starost z dejanskim stanjem premoženja.
- Določili smo normalno celotno dobo uporabe (CDU) ter preostalo dobo uporabe (PDU). Pri ocenjevanju smo za vsako posamezno sredstvo analizirali njegovo starost ter določili pričakovano dobo uporabe. Na podlagi tega smo določili fizično obliko zastaranja.
- PDU smo izračunali ali pa ocenili, tako da je CDU primerna glede na posamezno ocenjevano sredstvo. CDU je lahko tudi večja od normalne dobe uporabe, v kolikor je sredstvu že potekla normalna doba uporabe in je sredstvo še vedno v uporabi.
- CDU smo za vsako posamezno sredstvo določili v razponu med 10 in 20 let.

Določitev celotne dobe uporabe	
Sklop sredstev	CDU
Gostilniška oprema	10-15
Elektronska oprema	10
Pergola in pripadajoča oprema	15-20

*Opomba: CDU - celotna doba uporabe (let)

Funkcionalno zastaranje

- Preučevali smo tudi funkcionalno zastaranje ocenjevanih premičnin. Funkcionalno zastaranje upošteva sposobnost opravljanja funkcije ocenjevane premičnine v času preostale - bodoče dobe uporabe. Funkcionalnega zastaranja pri ocenjevanih premičninah nismo zaznali.

Določitev nadomestitvenih vrednosti ter oblik zastaranja

Ekonomsko zastaranje

- Preučevali smo tudi ekonomsko zastaranje, ki ga pri ocenjevanih sredstvih nismo zaznali.

Bruto domači proizvod Slovenije, tekoče cene						
BDP	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tekoče cene (mio EUR)	37.634	38.853	40.443	43.009	45.863	48.393

$$K_{BDP} = 48.393 / 42.366 = 1,14$$

Če je vrednost koeficienta večja od 1 se pri izračunu upošteva vrednost 1.

Dodana vrednost dejavnosti: Gostinstvo						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tekoče cene (mio EUR)	721	744	824	892	984	1.067

$$K_{pd} = 1.067 / 872 = 1,22$$

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

- **KS_o (stopnja občutljivosti panoge)** izberemo faktor 1,0, saj panoga ni izpostavljena velikih nihanjem.
- **KU_s (uporabnost sredstva)** izberemo faktor 1,0, saj je možna alternativna uporaba opreme v drugih dejavnostih.

Koeficient ekonomskega zastaranja smo izračunali na podlagi modela ekonomskih kazalnikov na sledeči način:

$$K_{fez1} = 1 - K_{BDP} \times K_{pd} \times K_{So} \times K_{Us} = 1 - 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 0$$

Analiza trga: Opravili smo tudi enostavno analizo trga, kjer smo ugotavljali kje in komu bi bilo mogoče ocenjevana sredstva prodati. Ugotavljamo, da gre za razmeroma standardna sredstva, za katera bi bile za nakup zainteresirane družbe, ki se ukvarjajo z gostinsko dejavnostjo.

Izračun vrednosti

Izračun vrednosti

- Ko smo za vsako postavko presodili nadomestitveno vrednost ter upoštevali vse oblike zastaranj smo ocenili, da na dan 15.9.2021 znaša skupna tržna vrednost ocenjenih sredstev ob predpostavki, da je oprema na mestu in uporabi **20.669 EUR**.

Ocena vrednosti opreme na dan 15.9.2021										
Inv. št.	Opis sredstva	Datum aktiv.	NV	DS	PDU	CDU	Fiz	Fuz	Fez	TV
542	HLAJENI RETROPULT DIM.2230x600x900mm	01.01.2013	2.496	8,7	6,29	15,0	0,58	0	0	1.047
543	NEVTRALNI PULT DIM.2070x600x900/1100mm	01.01.2013	1.308	8,7	6,29	15,0	0,58	0	0	549
544	KROMIRAN NOGONASLON PRI PULTU DIM.180cm	01.01.2013	185	8,7	6,29	15,0	0,58	0	0	78
545	ZAMRZOVALNA SKRINJA BEKO-TNC	01.01.2013	195	8,7	1,29	10,0	0,87	0	0	25
546	OBLOBE TOČILNEGA PULTA, OMARE OB PULTU IN REGALNI	01.01.2013	2.720	8,7	6,29	15,0	0,58	0	0	1.141
548	MIZA BUKEV LUŽENO 70/70/110cm - 1 KOM	01.01.2013	285	8,7	3,29	12,0	0,73	0	0	78
570	BOJLER KOMBINIRANI 100L	01.03.2015	217	6,5	8,45	15,0	0,44	0	0	122
571	HLADILNIK GOSTINSKI, stek. vrata -1-	01.03.2015	1.822	6,5	5,45	12,0	0,55	0	0	828
572	HLADILNIK GOSTINSKI, stek. vrata -2-	01.03.2015	1.822	6,5	5,45	12,0	0,55	0	0	828
573	OZVOČENJE - ROCK BAR	01.03.2015	3.699	6,5	3,45	10,0	0,65	0	0	1.277
574	TV BOSE CINEMATE 220	01.03.2015	959	6,5	3,45	10,0	0,65	0	0	331
575	NEVTRALNI PULT DIM.650x6090/110 cm, oblika črke L	01.03.2015	3.960	6,5	8,45	15,0	0,44	0	0	2.231
597	OBLOGA ŠANKA Z ZGORNJO PLOŠČO	01.03.2015	4.953	6,5	8,45	15,0	0,44	0	0	2.791
598	OMARICE ZA ŠANKOM S STEKLOM IN OGLEDALOM 5 KO	01.03.2015	3.155	6,5	8,45	15,0	0,44	0	0	1.778
599	PODLOGE ZA ALU OBLOGE 16,00m1	01.03.2015	208	6,5	8,45	15,0	0,44	0	0	117
605	VITRINA ZA SLAŠČICE LED400G	01.04.2015	1.430	6,5	5,54	12,0	0,54	0	0	660
607	PERGOLA EVA 865X335	01.04.2015	7.200	6,5	13,54	20,0	0,32	0	0	4.873
613	ROLO WINDY Z ZIP VODILI 339x238,50	01.10.2015	1.198	6,0	9,04	15,0	0,40	0	0	722
614	ROLO WINDY Z ZIP VODILI 214,5x300	01.10.2015	1.132	6,0	9,04	15,0	0,40	0	0	682
622	ALU OKVIR SCALE SET	01.08.2016	779	5,1	9,87	15,0	0,34	0	0	513
SKUPAJ (EUR)			39.721							20.669

NV - Nadomestitvena vrednost

SV - Sedanja vrednost

DS - Dejanska starost

PDU - Preostala doba uporabe

CDU - Celotna doba uporabe

Fiz - Fizično kronološko zastaranje

Fuz - Funkcionalno zastaranje

Fez - Ekonomsko zastaranje

TV - Tržna vrednost

Sklep o oceni vrednosti

Sklep o oceni vrednosti

Predmet ocene vrednosti je oprema družbe Jur d.o.o.

Za potrebe ocenitve smo preverili primernost uporabe vseh načinov ocenjevanja vrednosti premičnin, ki so predvideni v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV). Glede na izsledke analize trga in drugih ugotovitev, in ob upoštevanju namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevanih premičnin, smo za oceno tržne vrednosti uporabili nabavnovrednostni način.

Na osnovi izvajanja postopkov ocene vrednosti, analize sredstev in zbranih podatkov, izvedenih primerjav in ocen, kakor tudi drugih informacij smo ocenili, da znaša tržna vrednost ocenjevanih sredstev na dan 15.9.2021 (zaokroženo na 1.000 EUR):

21.000 EUR.

Jernej Samec, univ.dipl.ekon.

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI STROJEV IN OPREME

Izjava pooblaščenega ocenjevalca vrednosti

Izjava o neodvisnosti

Jernej Samec, pooblaščen ocenjevalec vrednosti strojev in opreme pri Slovenskem inštitutu za revizijo v skladu z 10. točko SPS 3 po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti strojev in opreme potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti strojev in opreme;
- 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 v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oziroma 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;
- da niti jaz niti moji sorodniki v prvem kolenu nismo povezani s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita;
- da na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditorejmalčeva sposobnost odplačevanja posojil(a);
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Ljubljana, 23.9.2021

Jernej Samec, univ.dipl.ekon.
POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI STROJEV IN OPREME

Dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti strojev in opreme

Dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti strojev in opreme

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 588 55 54

Številka: DOS-P-1/19-107

Datum: 10. 12. 2019

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/06, 63/13 – ZS-K in 84/18) 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 10. 12. 2019 izdal

ODLOČBO.

JERNEJU SAMCU, rojenemu 18. avgusta 1982 v Šempetru pri Gorici, stanujočemu na Grosupljem, Brezje pri Grosupljem 82,

se do vključno 17. 12. 2022 podaljša

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

Obrazložitev

Jernej Samec je 20. 11. 2019 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 Jernej Samec 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 17. 12. 2022, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti strojev in opreme. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Jernej Samec opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo 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

Vročeno:

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

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana

Viri informacij

Viri informacij

Pri ocenjevanju smo uporabljali naslednjo dokumentacijo:

- Seznam ocenjenih sredstev družbe Jur d.o.o. na dan 15.9.2021,
- Tehnični podatki o ocenjenih sredstvih,
- Pogovori s predstavniki podjetja,
- Investicijski podatki, ceniki in drugi pridobljeni podatki.

Literatura in viri

- International Valuation Standards Committee: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV),
- Valuing Machinery and Equipment (American Society of Appraisers, ASA, 3. izdaja, 2011)
- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI STROJEV IN OPREME,
- Strokovno informativno gradivo 2: Nabavnovrednostni način za opredmetena sredstva,
- Zbornik referatov ocenjevalcev vrednosti pri Slovenskem inštitutu za revizijo,
- Gradivo s seminarjev Slovenskega inštituta za revizijo,
- Slovenski poslovnofinančni standard 3 – Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin,
- Statistični urad RS.

Izjava o resničnosti posredovanih podatkov

Izjava o resničnosti posredovanih podatkov

Infrastruktura Bled d.o.o.
Rečiška cesta 2
4260 Bled

IZJAVLJAMO,

da so vsi podatki in informacije, ki smo jih posredovali izvajalcu v zvezi z izdelavo ocene vrednosti nepremičnine in opreme gostinskega lokala "Rock Bar" na Bledu na dan 15.9.2021 pravilni in točni.

Kraj in datum:

22. 9. 2021

INFRASTRUKTURA
BLED d.o.o.

Podpis: _____



Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti - Tržna vrednost

Uporabljena podlaga vrednosti je **tržna vrednost ob predpostavki delujočega podjetja** (going concern). Za potrebe te ocenitve je tržna vrednost definirana kot:

“ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile” (vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2017).

Tržna vrednost je opredeljena kot razumna ocena vrednosti/cene, pri kateri bi premoženje lahko zamenjala voljan kupec in prodajalec. Temeljna vsebina te vrste vrednosti je naslednja (vir: Bojan Praznik, Priročnik za ocenjevanje vrednosti podjetij, stran 27 in 28):

- gre za **ocenjen znesek**, izražen v denarju, ki pomeni najverjetnejšo ceno, ki jo je za neko premoženje mogoče doseči na trgu na določen dan ocenjevanja,
- gre za **pogojno ceno** in ne neko vnaprej določeno ali dejansko ceno, torej za tisto ceno za določeno transakcijo, za katero lahko pričakujemo, da bo dosežena na trgu, če bodo uresničeni vsi drugi pogoji in predpostavke na katerih temelji ocena vrednosti,
- velja le **na določen dan ocenjevanja** vrednosti in je lahko popolnoma neustrezna za kakšen drugi dan, ker se razmere na trgu nenehno in hitro spreminjajo,
- kupec je motiviran za nakup, vendar ni prisiljen kupiti; **gre za hipotetičnega kupca**, ki je eden izmed mnogih udeležencev, ki imajo realna pričakovanja na konkretnem trgu,
- prodajalec je motiviran za prodajo, vendar ni prisiljen prodati; **gre za hipotetičnega prodajalca**, ki je voljan prodati po najvišji ceni, ki jo dopuščajo razmere na trgu na dan ocenjevanja vrednosti,
- **stranki sta medsebojno neodvisni**, kar pomeni, da med kupcem in prodajalcem ni nobenih posebnih razmerij, kakršno je na primer razmerje med obvladujočim in odvisnim podjetjem ali sorodstvena razmerja,
- opravljen je bil **ustrezen postopek trženja**, kar pomeni, da je bilo zadevno premoženje na trgu dovolj časa, da je pritegnilo pozornost možnih kupcev in da so tu lahko pridobili zadovoljive informacije,
- **stranki sta dobro obveščeni in delujeta razumno**, kar pomeni, da sta kupec in prodajalec ustrezno seznanjena z naravo in značilnostmi zadevnega premoženja in s stanjem na trgu na dan ocenjevanja vrednosti,
- **ni prisile ali pritiskov**, ki bi jim bili stranki lahko izpostavljeni.

Pri tem je treba poudariti, da bi dejanska cena dosežena v morebitni transakciji, ki bi vključevala ocenjevano družbo, lahko odstopala od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih faktorjev, kot so:

- motivacija obeh strank,
- pogajalske sposobnosti strank,
- struktura transakcije ali
- drugi dejavniki, specifični za posamezno transakcijo.