



OCENJEVANJE VREDNOSTI PREMOŽENJA

Bojan Tomc, spec.

Nova Gorica, 26. 03. 2009



OCENJEVANJE VREDNOSTI

(premičnine, nepremičnine, podjetja, pravice)

Koristno vedeti

Ocenjevanje vrednosti zajema ocenjevanje vrednosti:

- Podjetij – družb oz. kapitala,
- Nepremičnega premoženja,
- Premičnega premoženja – opreme ter
- neopredmetenih dolgoročnih sredstev.
- pravic IL – intelektualne lastnine



OCENJEVANJE VREDNOSTI PODJETIJ

(oz. celotnega ali lastniškega kapitala...)

- **Ocenjevanje vrednosti podjetij lahko izvedemo za različne namene:**

- nakup ali prodaja manjšinskega ali večinskega lastniškega deleža,
- izvedba dokapitalizacije, združitve (pripojitve ali spojitve),
- ugotavljanje dobrega ali slabega imena - "goodwill" ali "badwill",
- svetovanje pri izvedbi postopka prevzema,
- izplačila partnerjev, ki izstopajo iz družbe,
- ocenitve za potrebe iztisnitve manjšinskih lastnikov,
- izdelava delitvene bilance v primeru sodnih sporov,
- usklajevanje računovodskih evidenc,
- ugotavljanje optimalne strukture kapitala,
- pomoč pri ostalih strateških finančnih odločitvah.
- .



OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN (zemljišča, stavbe, objekti, stanovanja, poslovni prostori...)

- **V okviru procesa ocenjevanja vrednosti uporabljamo sodobne koncepte vrednotenja:**
 - Na donosnosti zasnovan način (npr. metoda diskontiranja bodočih prostih denarnih tokov)
 - Na sredstvih zasnovan način (npr. metoda čiste vrednosti sredstev)
- **Način tržnih primerjav** (npr. metoda primerljivih prodaj na trgu)



Hiša 11/2007 ocenjena na 635.000 €

1. Nep. AG. Prodaja za 930.000 €
2. Lastnica prodaja za 965.000 €
3. Nep. AG. Prodaja za 1.100.000 €
4. Nep. AG. Prodaja za 1.150.000 €
5. Nep. AG. Prodaja za 1.300.000 €

OCENJEVANJE VREDNOSTI PREMIČNIN (stroji, oprema, plovila, vozila...)

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin in opreme je lahko izvedeno za namen:

prodaje in nakupa na prostem trgu,
prodaje poslovno nepotrebni sredstev,
uskladitve knjigovodskih vrednosti po mednarodnih računovodskih standardih,
pridobivanja hipotekarnih posojil (zastava pri banki...) itd.



OCENJEVANJE VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV (blagovno – storitvenih znamk (BSZ))

- Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev zajema zlasti vrednotenje:
 - blagovnih znamk,
 - licenc in patentov,
 - posebnih znanj zaposlenih ali
 - drugih neopredmetenih sredstev za različne namene.



KAKO OCENIMO VREDNOST spletnih naslovov ? (ali imena in blagovne znamke)

Primeri najdražjih spletnih naslovov:

- 1. Sex.com, vrednost 12 mio \$**
ime, ki ga je registriral Gary Kremen, 1994
- 2. Porn.com, vrednost 9,5 mio \$**
prodaja imena podjetju MXN Limited
- 3. Business.com, vrednost 7,5 mio \$**
Ime v lasti podjetja ECompanies Venture Gr,
- 4. Diamond.com, vrednost 7,5 mio \$**
v lasti podjetja Ice.com, prej Odimo
- 5. Beer.com, vrednost 7 mio \$**
prvotni lastnik Bill Fisher, sedaj Interbrew.

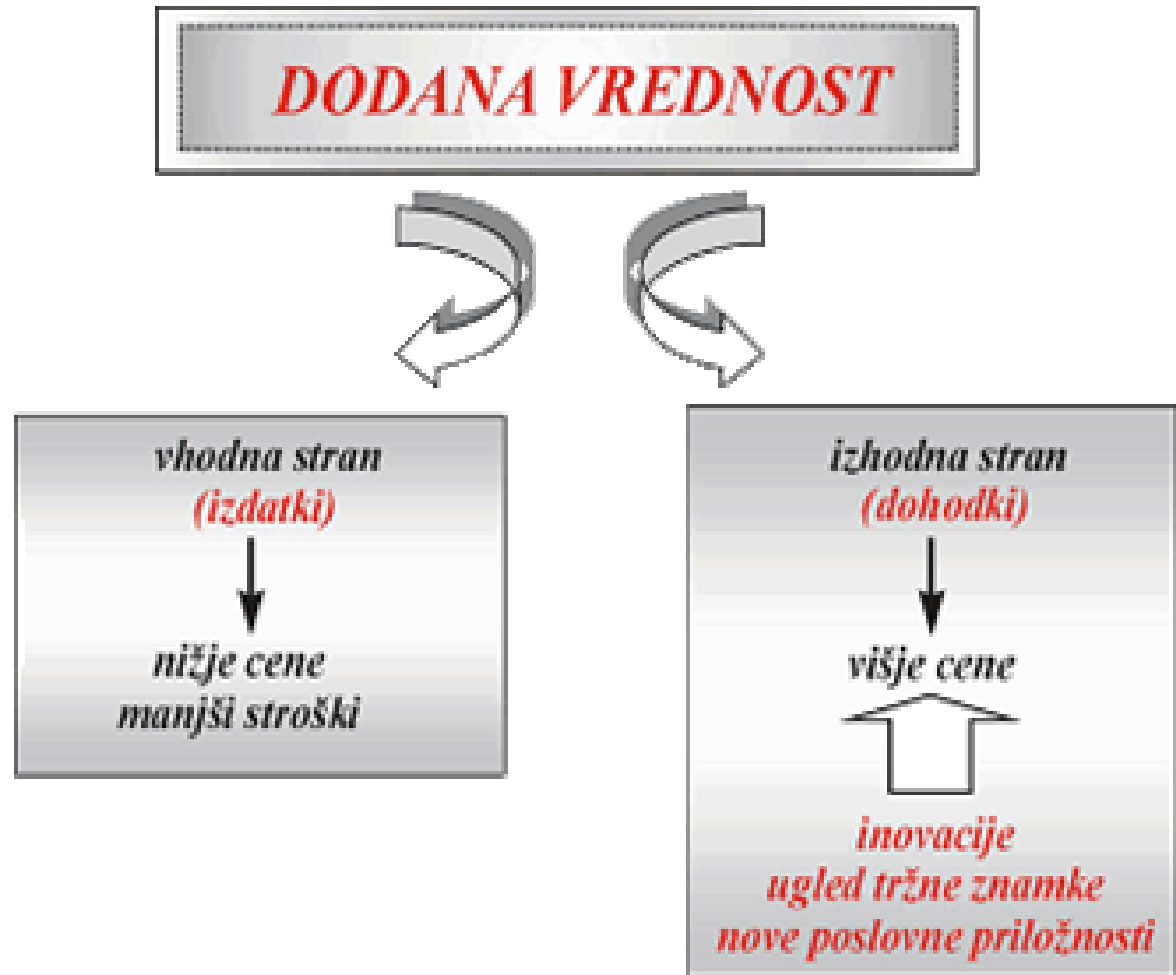


OCENJEVANJE NOVITET (eko, bio, inovacije, trendi...)



Vrednost imena in BSZ kot dodana vrednost podjetja

- Poenostavimo:
- Dohodki – izdatki
nepremičnine
premičnine
(stroji, oprema, vozila, plovila)
kapital
- Dodana vrednost
Vrednost imena
Vrednost BSZnamke
Vrednost znanja – kadri
t.i. “mehki elementi VR”
(primer ELAN)



Primer cenilnega poročila za nepremičnino:

Zlata vreden nasvet

- **PRIMERJALNI TRŽNI PRISTOP**

Metodo uporabim iz treh osnovnih razlogov:

- Izredno enostavna metoda
- Razmeroma veliko primerljivih prodaj na področju v kratkem času
- Razmeroma dobro poznavanje trga nepremičnin ocenjevalca

Za metodo primerjav uporabim naslednje vire:

Lastni arhiv ocenjevalca, na sodišču, pri posrednikih z nepremičninami, pri odvetnikih,
Pri kolegih ocenjevalcih, posredno na bankah, na davčnem uradu in v periodičnem tisku.

PROCES PRILAGODITVE: z njim odpravimo morebitne razlike na primerljivih nepremičninah:

Prilagoditve opravim za 4 glavne lastnosti in ugodnosti, ki so za potencialnega kupca vrednost:

- 1. Čas prodaje
- 2. Lokacija
- 3. Roki in pogoji prodaje
- 4. Fizične značilnosti

Primer: tabela prilagoditev

POMEMBNA DEJSTVA: (Značilnosti, ki močno vplivajo na opredelitev vrednosti nepremičnine)

Ker je metodologija PEM z dne 24.maj 2003 prenehala veljati, je nujno opredeliti – presoditi, kateri so tisti vplivi, ko odločilno vplivajo na tržno vrednost navedene nepremičnine. Ti vplivi so:

(vir: Model vrednotenja stanovanj, Petra Nagode, Lj).

| Spremenljivka | Opis | Faktor | Spremenljivka | Opis | Faktor |
|--------------------------|-----------------|--------|-------------------------|--------------------|--------|
| Lkc – lokacija objekta | Pobegi –Čežarji | 0,95 | Mtr – materiali gradnje | Opeka, kamniti el. | 0,95 |
| Okl – urejenost okolice | Vaška Soseska | 1,00 | Stn – standard bivanja | Srednji, boljši | 1,00 |
| Etž – etažnost objekta | K-P+1 | 1,20 | Vzd – vzdrževanje | Srednje, boljše | 0,95 |
| Nds – nadstr. Stanovanja | 1. etaža | 0,96 | Ins – instalacije | Voda, el, kanaliz. | 1,03 |
| Ltg – leto gradnje 2001 | (ad. 2008) | 0,79 | Pvr – površina prostora | 160 – 195 m | 20,95 |

- Skupni faktor – t.im. ponder značilnosti nepremičnine znaša: 0,7635.

OPOMBA: Navedene spremenljivke so navedene tudi kot pomoč (naročniku, odvetnikom), da lahko dobi okvirno sliko o vplivih, ki močno povišujejo ali znižujejo vrednost nepremičnine !

Merilna oprema pri ocenjevanju vrednosti

Merilec debeline laka za vozila in plovila

Hitro in enostavno boste ugotovili:

- Ali je vaš novi avto res brez praske, lakiranja in popravljanja, ter točne vrednosti popravil.
- Ali je bil vaš avto res brez poškodb – točna meritev debeline nanosa laka, ločljivost 1 mikron,
- Meritev za vse železo-magnetne površine, merilno območje: 0 do 1000 mikrona.
- Meritev za vse nemagnetne materiale, ter za PVC in plastične dele, z dvema sondama.
- Kako in na katerih mestih je bil avto karamboliran, ali je bil totalno uničen in popravljan.
- Točen zapis in evidentiranje ter dokumentiranje rezultatov, podprto s sodnim izvedencem.



Termovizijska kamera v gradbeništvu

Nepogrešljiva za odkrivanje:

- odkrivanje toplotnih mostov,
- odkrivanje napak pri gradnji,
- kontrolo toplotnih izgub,
- odkrivanje netesnih mest oken in vrat,
- odkrivanje vlage v stenah, vzrokov in izvorov zamakanja
- odkrivanje napak hidroizolacije streh
- odkrivanje napak podometnih instalacij toplovodnih sistemov in talnega ogrevanja



Primeri licenc in imenovanja, usposabljanja



Vaša vprašanja so dobrodošla !

- www.cenitev.com
- www.idea-tomc.si
idea.tomc@siol.net

041 716 915

idea
splošne in cenitve

Bojan Tomc, spec. managementa
Sodni izvedenec
Svetovalec specializirani za podjetništvo

Agrarna reforme 24, 8000 KOPER
Centri tlor: Rajuhova 28, 6320 IZOLA

POSLOVNO IN PODJETNIŠKO SVETLOVANJE

Sklapljanje na vaše poslovne odličnosti in povečanje vaših poslovnih uspehov!

Izkoristite pomoč ekspertov za :

1. Izdelavo zaščitne imena in blagovne znamke
2. Cenitev vrednosti nepremičnin, hiš, zemljišč
- 2.a Cenitev vrednosti strojev, opreme, vozil, plovil
3. Pomoč pri pridobitvi nepovratnih sredstev EU
- 3.a Pomoč pri pridobitvi subvencij za sončne sisteme

Izkoristite možnost
100% subvencije
v programu varčverskega svetovanja
100% vred za vaš denar !

Ponudba je omejena in velja 30 dni
Informacije na GSM: 041 716 915 in 031 658 436, spleti: www.idea-tomc.si, www.cenitev.com
Fax: 05 626 02 35, e-mail: idea.tomc@siol.net