



Digitalno podpisal Ludvik Turin
DN: c=SI, o=ACNLB, o=NLB, ou=Fizicne
osebe, serialNumber=9797415300,
cn=Ludvik Turin
Datum: 2021.06.07 12:40:47 +02'00'

REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. PTUJ
podjetje za revizijo, vrednotenje in svetovanje Murkova 4, Ptuj reg. vl.1/06532/00, pri Okrožnem sodišču Ptuj,
osnovni kapital: 23.001,00 EUR. Vpis v register revizijskih družb: št. : RD-A-023. Družbenica - pooblaščenica revizorka
dr. spec. rev. ERIKA TURIN, univ. dipl. ekon.
tel.: 02 787 99 20, fax 02 787 99 29, e-mail: auditor@auditor-revizija.si
splet: www.auditor-revizija.si
Transakcijski račun št. 04202-0000499972
Davčna št. : SI31331556

Poročilo

CE 2527 *o oceni tržne vrednosti* *bivalnega kontejnerja za potrebe prodaje*



Naročnik
Občina Kidričevo
KOPALIŠKA ULICA 14, 2325 KIDRIČEVO

Datum ocenjevanja: 5.6.2021

Datum poročila: 6.6.2021

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

Ptuj, 6.6.2021

Zadeva: Pismo o oceni tržne vrednosti na dan 5.6.2020, za namen prodaje

Spoštovani!

V skladu z vašim naročilom smo izdelali poročilo o ocenjevanju vrednosti, bivalnega kontejnerja za potrebe prodajne odločitve naročnika Občine Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

Namen ocenjevanja

Namen ocenjevanja je podati oceno tržne vrednosti za namene prodaje.

Identifikacija bivalnega kontejnerja

Identifikacija premoženja je potekala na osnovi ogleda cenilca ob prisotnosti predstavnika naročnika Prenosni bivalni kontejner proizvajalca Petrovič d.o.o., ima kuhinjo, spalnico, kopalnico in dnevni prostor. Dimenzija kontejnerja je 7,5 x 4 m. Kontejner je izveden iz kovinskega ogrodja stene so toplotno izolirane sendvič. Datum nabave skupaj z opremo je 19.04.2019

Standardi

Ocenitev smo izvedli v skladu z naslednjimi standardi in pravili:

- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV),
- MSOV 300:Naprave in oprema,
- Slovenskim poslovno finančnim standardom 3: Ocenjevanje vrednosti premoženja (SPS3, Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018 ostalimi pravili v skladu s Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS 106/2010, Ur. l. RS 2/2015, 9.1.2015).

Podlaga vrednosti in predpostavke

Pri oceni vrednosti opreme smo izhajali iz podlage tržne vrednosti, ki je v okviru MSOV (2017) podana kot ocenjeni znesek, po katerem naj bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Uporabljeni načini in metode ocenjevanja opreme dan 5.6.2021

Pri ocenjevanju bivalnega kontejnerja smo se glede na razpoložljive podatke in značilnosti ocenjevane premoženja odločili za uporabo nabavno vrednostnega načina ocenjevanja tržne vrednosti. Po nabavnovrednostnem načinu je maksimalna vrednost nekega premoženja za obveščenega kupca enaka znesku potrebnemu za izgradnjo oziroma izdelavo novega. To je način pri katerem cenitvena analiza temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal za neko premoženje več kot bi bil strošek za produkcijo novega.

Ocena vrednosti

v EUR

Tržna vrednost bivalnega kontejnerja na dan 5.6.2021	20.700,00
---	-----------



AUDITOR
REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. Ptuj

direktorica
dr. ERIKA TURIN

Ludvik Turin univ.dipl.inž.
ocenjevalec vrednosti premičnin in nepremičnin
št. odločbe DOS-P-/19-106 SÍR

VSEBINA

1. IZJAVA OCENJEVANEGA PODJETJA	5
2. UVOD	6
2.1. NAROČNIK POROČILA	6
2.2. LASTNIK OCENJEVANIH PREMIČNIN	6
2.3. NAMEN CENITVE	6
2.4. UPORABNIK POROČILA	6
2.5. IDENTIFIKACIJA OCENJEVANIH PREMIČNIN	6
2.6. DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
2.7. DATUM OGLEDA PREMIČNIN	7
2.8. DATUM IZDELAVE POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI	7
2.9. VALUTA.....	7
2.10. OBSEG DELA IN RAZISKAV	7
2.11. STANDARDI IN PODLAGA VREDNOSTI	8
2.12. PREDPOSTAVKE PRI OCENJEVANJU	8
2.12.1. Posebne predpostavke	10
2.12.2. Omejitveni pogoji	10
2.13. VIRI UPORABLJENIH PODATKOV PRI OCENJEVANJU	12
2.14. UPORABLJENI NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	13
2.15. POTRDITEV, DA JE OCENJEVANJE IZVEDENO V SKLADU S STANDARDI	13
2.16. PODATKI O OCENJEVALCU	13
3. PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER LOKACIJE OCENJEVANIH PREMIČNIN	14
3.1. ANALIZA PRETEKLIH IN TEKOČIH GOSPODARSKIH GIBANJ	14
3.2. NAPOVED PRIHODNJIH GOSPODARSKIH GIBANJ.....	18
4. PREDSTAVITEV IN IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE PREMIČNINE	20
5. CENITEV PREMIČNINE.....	22
5.1. NAČINI OCEJEVANJA VREDNOSTI	22
5.2. UPORABLJENA METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI PREMIČNIN	23
5.1. OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI BIVALNEGA KONTEJNERJA	24
5.2. OCENA TRŽNE VREDNOSTI BIVALNEGA KONTEJNERJA PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU	24
6. SKLEP.....	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.
7. IZJAVA OCENJEVALCA.....	31
8. PRILOGE	32
8.1. PRILOGA 1: ODLOČBA O DOVOLJENJU ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBlaščenega OCENJEVALCA VREDNOSTI PREMIČNIN .	32
8.2. PRILOGA 3: PONUDBENI PREDRAČUNI ODVOZA EKOLOŠKEGA ODPADA	NAPAKA! ZAZNAMEK NI DEFINIRAN.

1. IZJAVA OCENJEVANEGA PODJETJA

S podpisom izjave potrjujemo, da so podatki in informacije, ki smo jih predložili v povezavi z ocenitvijo tržne vrednosti bivalnega kontejnerja na dan 5.6.2021, v lasti Občine Kidričevo točni in verodostojni in jih ocenjevalec vrednosti premočnin lahko uporabi pri ocenjevanju vrednosti.

Kidričevo, 6.6.2021

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

2. UVOD

2.1. Naročnik poročila

Naročnik ocenjevanja tržne vrednosti bivalnega kontejnerja na dan 5.6.2021 je Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14 ,2325 Kidričevo.

2.2. Lastnik ocenjevanih premočnin

Lastnik ocenjevanih premočnin je Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14 ,2325 Kidričevo.

2.3. Namen cenitve

Namen ocenitve je ugotoviti tržno vrednost bivalnega kontejnerja za namen prodaje.

2.4. Uporabnik poročila

Uporabnik poročila je Občina Kidričevo.

2.5. Identifikacija ocenjevanih premočnin

Identifikacija premočnine je potekala na osnovi ogleda cenilca ob prisotnosti predstavnika naročnika Prenosni bivalni kontejner proizvajalca Petrovič d.o.o., ima kuhinjo, spalnico, kopalnico in dnevni prostor. Dimenzija kontejnerja je 7,5 x 4 m. Kontejner je izveden iz kovinskega ogrodja stene so toplotno izolirane sendvič. Datum nabave skupaj z opremo je 19.04.2019
Lokacija ocenjevane premočnine je trenutno v Lovrencu na Dravskem polju.

2.6. Datum ocenjevanja vrednosti

Datum ocenjevanja je 5.6.2021.

2.7. Datum ogleda premočnin

Ogled smo opravili dne 5.6.2021.

2.8. Datum izdelave poročila o ocenjevanju vrednosti

Datum izdelave poročila je 6.6.2021.

2.9. Valuta

Valuta ocenjevanja vrednosti je EUR.

2.10. Obseg dela in raziskav

Obseg dela in raziskav je bil naslednji:

- a) Pridobivanje podatkov in identifikacijo sredstev:
 - ogled premočnine,
 - izvajanje mikro identifikacije,
 - izvajanje makroidentifikacije,
 - pridobivanje in analiziranje podatkov cen s primerljivimi tehničnimi lastnostmi.
- b) Ocenjevanje vrednosti:
 - določanje dejanske starosti premočnin,
 - določanje normalne dobe uporabe,
 - določanje pričakovane dobe koristnosti,

- določanje in izbira primerljivih vrednosti pri načinu tržnih primerjav in pri nabavnovrednostnem načinu v okviru analize nadomestitvenih vrednosti na tržni podlagi)
 - določanje fizičnega in funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
 - ocenjevanje tržne vrednosti.
- c) Izdelava poročila o ocenjevanju tržnevrednosti zmanjšane za stroške prodaje..

2.11. Standardi in podlaga vredosti

Poročilo je izdelano v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (2017) ob posebnem upoštevanju MSOV 300 - Naprave in oprema ter splošnimi standardi 101 – Obseg dela, MSOV 102 – raziskave in skladnost in 103 - Poročanje, ki opredeljujejo obseg dela, izvajanje in poročanje. V skladu s splošnim standardom MSOV 104 smo pri ocenjevanju upoštevali podlago tržne vrednosti.

Poročilo je izdelano tudi v skladu s Standardom za ocenjevanje vrednosti premičnin (SPS 3, Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018), ki ga je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo (Uradni list RS, št. 106/2013), ter ob upoštevanju Hierarhije standardov ocenjevanje vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, št. 91/2012 z dne 4. 12. 2012 in št. 2/2015 z dne 9. 1. 2015).

Za podlago vrednosti smo upoštevali tržno vrednost, ki je v okviru MSOV (2017) podana kot ocenjeni znesek, po katerem naj bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali seznanjeno, previdno in brez prisile. Glede namen ocenjevanja in značilnosti namena ocenjevanja, smo upoštevali tržno vrednost.

2.12. Predpostavke pri ocenjevanju

Predpostavke pri ocenjevanju opredeljujejo stanje sredstev in okoliščine v katerih se predpostavlja hipotetična menjava sredstev. Predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost.

Predpostavke, ki jih upoštevamo pri ocenitvi obravnavamo z naslednjih vidikov¹:

¹ Slavko Stošički: Predpostavke pri ocenjevanju strojev in opreme; SIR*IUŠ, 3/2014.I

1. Z vidika pravil ocenjevanja Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV) in Slovensko poslovno-finančnih standardih (SPS 3.
 - a) predpostavka, da se sredstva prenašajo kot celovit obratovalni subjekt, kjer so vsi stroji in oprema prodani v takem stanju kot so in ta kjer so; predpostavka upošteva, da so stroji v produkciji; uporabljena podlaga je lahko tržna vrednost na mestu ali v uporabi;
 - b) predpostavka, da se sredstva, ki jih subjekt uporablja, prenašajo posamično ali kot skupina; navedena prodaja se lahko izvede:
 - stroji in oprema se v navedeni predpostavki premestijo na drugo lokacijo pri čemer so funkcionalno zaokroženi sklopi prodani v kompletu, samostojno delujoča sredstva pa se prodajo posamično; uporabljena podlaga je lahko tržna vrednost premestitev (demontaža, prevoz);
 - predpostavko, da se posamično ovrednoteno sredstvo prenaša skupaj z drugimi komplementarnimi sredstvi (dodatno nameščeno krmiljenje na obdelovalnem stroju, dvigalo v poslovni stavbi, klimati v stavbah, čistilni agregat v sklopu linije, itd.)
2. Z vidika informacij udeležencev v procesu ocenjevanja (naročnik - izvajalec), kjer predpostavke obravnavamo kot domneve, ki se pojavljajo:
 - a) na strani naročnika. Informacije pridobljene s strani naročnika presojava z vidika:
 - i) (ne)popolnih informacij ali zagotovil o poreklu, uporabi, koriščenju in ravnanju s premoženjem,
 - ii) nejasnih informacij glede namena uporabe oz. nadaljnje uporabe premoženja,
 - iii) predpostavke o informacijah s katerimi smo razpolagali ocenjevalci in se odražajo kot:
 - nejasne informacije tehničnega, tehnološkega in ekološkega stanja premoženja,
 - pomanjkljivih javno dostopnih podatkov (podatkovni agregati),
 - b) na strani ocenjevalca. Z vidika informacij udeležencev v procesu ocenjevanja smo pridobili podatke s strani naročnika, za katere predpostavljamo, da so resnične in ne zavajajoče. Na dan ocenjevanja gre za opremo, ki je začasno zautsavljen.
 - c)
3. Z vidika vsebinskih lastnosti in uporabnosti strojev in opreme. V okviru vsebinskih lastnosti in uporabnosti strojev in opreme predpostavke obravnavamo kot domneve, ki se odražajo v premoženju samem in so opredeljene kot:

- a) pogoji o dosedanjem obratovanju (dinamika obratovanja, pogoji, razmere), kjer ugotavljamo, da stroji obratujejo in so vzdrževani,
- b) pogojih pričakovane uporabe, kjer obravnavamo naslednje možne predpostavke:
 - i) naprave in oprema so v delovanju oz uporabni (na mestu in v uporabi) in zagotavljajo produkcijo, koristnost, donos;
 - ii) naprave in oprema so sposobne delovanja oz so v popolni funkciji (so instalirani), kar pomeni, da so na mestu pritrjene, priključene s fizičnimi povezavami vendar niso vključene v proizvodni proces (ni upoštevan donos, saj je lahko izkoriščenost novega lastnika drugačna);
 - iii) naprave in oprema so v situaciji odstranitve/premestitev, kjer je upoštevano, da so bili demontirani in prepeljani kupcu z možnostjo ponovne namestitve;
 - iv) naprave in oprema so namenjene za odpad.

Pri ocenitvi smo upoštevali naslednje predpostavke:

z vidika pravil ocenjevanja smo upoštevali predpostavko navedeno pod točko 1b

z vidika informacij posredovanih s strani naročnika, kot ocenjevalci v procesu ocenjevanja nismo imeli nejasnih ali nepopolnih informacij

med predpostavkami, ki izhajajo iz vsebinskih lastnosti in uporabnosti naprav in opreme smo pri ocenitvi upoštevali predpostavko 3b iii . Kupec prevzame opremo na mestu in nosi stroške odstranitve.

2.12.1. Posebne predpostavke

Posebnih predpostavk nismo zaznali.

2.12.2. Omejitveni pogoji

- Cenitev je bila izdelana v skladu z zahtevami Kodeksa ter standardi in načeli za ocenjevanje in v skladu s SPS 3, Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme, ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 48/2018 z dne 13. 07. 2018) in se uporablja od 1.9.2018 dalje.
- Ocenjena vrednost je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti.

- Podatke, ki nam jih posredoval naročnik, smatramo za zanesljive, vendar v vseh primerih niso mogli biti preverjeni. Na teh podatkih je izdelano poročilo ali deli tega poročila.
- Ocenjena vrednost temelji na pridobljenih podatkih ter predpostavkah, izračunih in ocenah, ki veljajo na dan 5.6.2021 tega poročila.
- Pri izvajanju vrednotenja so bile uporabljene tržne cene primerljive nove opreme in ponudbenih cen.
- Za spremembe trznih pogojev ne odgovarjamo in ne prevzemamo odgovornosti za revizijotega poročila, ki bi odrazilo dogodke oziroma pogoje nastale po datumu tega poročila.
- Informacije, ocene in mnenja ki so vsebovana v poročilu, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice sklicevanja na ime ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiscem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor ni to posebej dogovorjeno. 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.

- V poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnin in opreme so vključene, v skladu s pojasnilom številka 2, SIR, obvezne priloge k pisnemu poročilu o ocenjevanju vrednosti, ki so vključene v poročilo.

2.13. Viri uporabljenih podatkov pri ocenjevanju

Podatke za izvedbo ocenitve smo črpali iz dokumentacije, ki nam jih je posredoval naročnik, ponudbenih preračunih in tehnične podatke ocenjevanega kontejnerja.

Podatke smo pridobili tudi pri ogledu in razgovoru z naročnikom ter eksternih virov (primerljivi tržni podatki in tehnični podatki).

Vsi zbrani podatki, identifikacija premoženja ter eksterni podatki so bili osnova za izvedbo ocene vrednosti..

Pri ocenjevanju smo uporabljali naslednje strokovne vire:

- Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards);
 - literaturo Valuing machinery and equipment (American Society of Appraisers, ASA 2005);
 - literaturo Valuation of Plant and Machinery (Kirit P. Budhbhatti, ASA 2002);
 - podatke za naprave in opremo, ki smo jih prejeli s strani naročnika;
 - podatke o cenah s strani prodajalcev oz proizvajalcev opreme in naprav;
 - podatke iz interneta (ponudbene cene nove in rabljene opreme);
 - strokovne članke in prispevke:
- Slavko Stošički, Ocenjevanje strojev in opreme, študijsko gradivo Slovenski institut za revizijo, 2013;
 - Slavko Stošički, Predpostavke pri ocenjevanju strojev in opreme, SIR* I US številka 3/2014, Slovenski institut za revizijo;
 - Slavko Stošički, Vpliv gospodarskih razmer na ekonomsko zastaranje sredstev, SIR*IUS številka 3/2013, Slovenski institut za revizijo;
 - Slavko Stošički: Predpostavke pri ocenjevanju strojev in opreme; SIR*IUS 3/2014;
 - Randall W. Whitesides, Process Equipment Cost Estimating by Ratio and Proportion.

2.14. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti

Teorija ocenjevanja vrednosti pozna tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti:

- nabavno vrednostni način,
- na tržnih primerjavah zasnovan način,
- na donosu zasnovan način (dohodkovni).

Glede na značilnosti ocenjevanje premičnine smo se primarno odločili za uporabo nabavno vrednostnega načina kjer smo izhajali nadomestitvenih vrednosti in ponudbenih cen, ker na trgu nismo našli transakcij za istovrstno opremo.

2.15. Potrditev, da je ocenjevanje izvedeno v skladu s standardi

Poročilo o oceni vrednosti sredstev opreme je izdelano v skladu z določili Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV, Slovenskim poslovno finančnim standardom 3 za ocenjevanje premičnin (SPS 3, Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018), ki ga je sprejel strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo (Uradni list RS, št. 106/2013) ter ostalimi pravili v skladu z Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS 106/2010, Ur. l. RS 2/2015, 9.1.2015).

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

2.16. Podatki o ocenjevalcu

Oceno vrednosti lastninskih pravic do premičnin je opravil Ludvik Turin univ.dipl.inž.,POVSO, pooblaščen ocenjevalec premičnin, z veljavnim pooblastilom za delo SIR št. DOS-P-1/19-106, Auditor revizijska družba d.o.o. Ptuj.

3. PREDSTAVITEV ŠIRŠEGA IN OŽJEGA OKOLJA TER LOKACIJE OCENJEVANIH PREMIČNIN

Napovedi smo povzeli po Napovedih gospodarskih gibanj UMAR² (Urada za makroekonomske analize in razvoj) za leto 2020 in po mesečnih biltenih Banke Slovenije za leto 2020, ki so bili razpoložljivi do dneva ocenjevanja.

3.1. Analiza preteklih in tekočih gospodarskih gibanj

V analizi preteklih in tekočih gospodarskih gibanj v nadaljevanju predstavljamo sledeče elemente, ki najbolj vplivajo oz. najbolj odražajo vpliv na poslovanje podjetij, in sicer:

- gospodarska rast,
- zaposlenost,
- plače,
- dodana vrednost,
- rast cen,
- financiranje gospodinjstev in podjetij ter obrestne mere za depozite vloge in posojila.

Gospodarska rast

Slovenija je v zadnjih letih dosegala visoko gospodarsko rast. V letu 2019 se je rast umirila, v letu 2020 pa se je zaradi širjenja epidemije COVID-19 od sredine marca dalje in posledično v prvem in zadnjem četrtletju zmanjšala.

Tabela 1: Gibanje bruto domačega proizvoda v obdobju 2012-2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
BRUTO DOMAČI PROIZVOD	-2,6	-1,0	2,8	2,2	3,1	4,8	4,1	2,4
BDP v mio EUR (tekoče cene)	36.253	36.454	37.634	38.853	40.367	42.987	45.755	48.007
BDP na prebivalca v EUR (tekoče cene)	17.626	17.700	18.253	18.830	19.551	20.809	22.083	22.983
BDP na prebivalca v USD (tekoče cene)	22.646	23.508	24.249	20.892	21.641	23.508	26.000	25.729

Vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, marec 2020.

Zaposlenost

Zaposlenost je dosegla najvišjo raven v letu 2019 in se je povečala v skoraj 12 vseh dejavnostih zasebnega sektorja, znova najbolj v gradbeništvu (7,9 %) ter prometu in skladiščenju (4,9 %). Izbruh pandemije Covid-19 in omejitveni ukrepi za preprečevanje širjenja virusa so v prvi polovici leta 2020 pričakovano poslabšali razmere na trgu dela. Po šestletnem obdobju rasti zaposlenosti je bilo aprila število delovno aktivnih oseb brez samozaposlenih kmetov medletno manjše za odstotek, kar je odraz omejitev poslovanja, upada povpraševanja in prekinjenih dobavnih verig. Še večji padec zaposlenosti so sicer ublažili interventni ukrepi, ki jih je Vlada RS sprejela z namenom ohranjanja delovnih mest in preprečitve stečajev podjetij. Odpuščanjem, ki so bila med epidemijo najbolj množična aprila, je sledila rast števila registriranih brezposelnih oseb, ki jih je bilo konec junija 89.377 oziroma 26,3 % več kot lani. Sprejeti interventni ukrepi in z njimi povezani metodološki učinki so pomembno vplivali tudi na medletno rast povprečne plače v preteklih mesecih. Aprila je bila rast

² UMAR je v letu 2020 razen Pomladne in Jesenske napovedi pripravil še Poletno in Zimsko v katerih je korigiral svojo letno napoved. (<https://www.umar.gov.si/napovedi>)

povprečne plače zaradi izplačil kriznih dodatkov več kot desetodstotna, kar zaradi načina zavajanja stroškov dela ne odraža dejanske rasti kupne moči in dejanskih razmer na trgu dela.

Tabela 2: Gibanje zaposlenosti oz. brezposelnosti v obdobju 2012-2019

ZAPOSLENOST IN BREZPOSELNOST	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zaposlenost po nacionalnih računih (v tisoč)	938,3	927,7	931,7	943,9	960,7	989,4	1.020,7	1.045,0
- letna rast (v %)	-0,9	-1,1	0,4	1,3	1,8	3,0	3,2	2,4
Delovno aktivni po ADS (v tisoč)	923,7	906,0	917,0	917,6	915,1	959,0	980,5	982,8
- letna rast (v %)	-1,3	-1,9	1,2	0,1	-0,3	4,8	2,2	0,2
Stopnja delovne aktivnosti (20-64 let, v %)	68,3	67,2	67,8	69,1	70,1	73,4	75,4	75,5
Formalno delovno aktivni (v tisoč) *	810,0	793,6	797,8	804,6	817,2	845,5	872,8	894,2
- letna rast (v %)	-1,7	-2,0	0,5	0,9	1,6	3,5	3,2	2,5
od teh osebe v delovnem razmerju (v tisoč)	717,0	698,7	703,0	713,1	730,5	755,3	780,2	801,9
- letna rast (v %)	-1,6	-2,6	0,6	1,4	2,4	3,4	3,3	2,8
od teh samozaposleni (v tisoč)	93,0	94,9	94,8	91,6	86,7	90,2	92,6	92,3
- letna rast (v %)	-2,1	2,1	-0,1	-3,4	-5,3	4,0	2,7	-0,3
Brezposelni po ADS (v tisoč)	89,7	101,8	98,0	90,5	79,7	67,5	52,8	45,8
- letna rast (v %)	7,7	13,5	-3,7	-7,7	-11,9	-15,3	-21,8	-13,3
Registrirani brezposelni (v tisoč)	110,2	119,8	120,1	112,7	103,2	88,6	78,5	74,2
- letna rast (v %)	-0,5	8,8	0,2	-6,1	-8,5	-14,1	-11,5	-5,5
Stopnja brezposelnosti po ADS (v %)	8,9	10,1	9,7	9,0	8,0	6,6	5,1	4,5
Stopnja registrirane brezposelnosti (v %)	12,0	13,1	13,1	12,3	11,2	9,5	8,2	7,7

Vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, marec 2020.

Plače

Rast plač v zasebnem sektorju se je v zadnjih letih sicer gibala precej skladno s temeljnimi makroekonomskimi dejavniki (inflacija, brezposelnost in produktivnost dela).

Tabela 3: Gibanje plač v obdobju 2012-2019

PLAČE	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bruto plače na zaposlenega - nominalna rast v %	0,1	-0,2	1,1	1,0	1,8	2,7	3,4	4,3
Zasebni sektor	0,5	0,6	1,4	0,5	1,7	2,9	4,0	3,9
Javni sektor	-0,9	-1,3	0,9	2,1	2,3	2,9	3,0	5,4
Bruto plače na zaposlenega - realna rast v %	-2,5	-1,9	0,9	1,5	2,0	1,3	1,6	2,7
Zasebni sektor	-2,0	-1,2	1,2	1,0	1,8	1,5	2,3	2,2
Javni sektor	-3,4	-3,0	0,7	2,6	2,4	1,5	1,3	3,7

Vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, marec 2020.

V prvi polovici leta 2020 so različna izplačila dodatkov na podlagi intervencijskih ukrepov in metodološki učinki močno zvišali povprečno bruto plačo. Na 6,4-odstotno rast povprečne bruto plače v dejavnostih zasebnega sektorja tako npr. so najbolj vplivala izplačila kriznega dodatka v višini 200

EUR, do katerega je bila upravičena večina zaposlenih v zasebnem sektorju, ki so ostali na delovnih mestih. Rast v pretežno javnih storitvah je bila celo 19,9-odstotna. Zaposleni v javnem sektorju so bili upravičeni do izplačila dodatka za delo v rizičnih razmerah ter dodatka za nevarnost in posebne obremenitve zaradi epidemije, kar je še zlasti vplivalo na rast v zdravstvu in socialnem varstvu, kjer je bila rast povprečne plače kar 38,4-odstotna. Poleg izplačil omenjenih dodatkov so na medletno rast povprečne plače še vedno pozitivno vplivali tudi zvišanje in redefinicija minimalne plače iz začetka leta ter uresničevanje dogovorov med vlado in sindikati javnega sektorja s konca leta 2018. Ukrep začasnega čakanja na delo je zaradi metodoloških razlogov pomembno vplival na gibanje povprečne plače v marcu in aprilu.

Dodana vrednost

Rast dodane vrednosti v Sloveniji se je leta 2019 nadaljevala v večini dejavnosti, gibanja pa so ostala negativna le v sektorju kmetijstva, gozdarstva, lova in ribištva. Skupna rast v letu 2019 (2,4%) je bila sicer nižja kot v predhodnem letu (4,1%).

Tabela 4: Gibanje dodane vrednosti po dejavnostih v obdobju 2012-2019

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A	Kmetijstvo, lov, gozdarstvo, ribištvo	-7,3	-1,0	2,0	13,1	0,6	-2,6	12,5	-4,7
BCDE	Rudarstvo, predelovalne dejavnosti, oskrba z elektriko in vodo, ravnanje z odpadki, saniranje okolja	-2,3	-0,4	4,0	1,8	4,7	7,7	3,6	2,9
	od tega: C Predelovalne dejavnosti	-2,9	-0,7	4,5	2,8	5,1	8,5	3,6	3,8
F	Gradbeništvo	-7,8	-9,2	9,8	-3,2	-3,4	8,3	8,0	4,1
GHI	Trgovina in popravila vozil, promet in skladiščenje, gostinstvo	-4,8	0,3	3,5	5,6	5,5	6,3	6,0	3,4
J	Informacijske in komunikacijske dejavnosti	0,2	1,4	4,7	2,0	-0,7	4,4	4,3	2,3
K	Finančne in zavarovalniške dejavnosti	-3,9	-2,8	-1,4	-3,3	3,2	-0,5	-0,8	2,9
L	Poslovanje z nepremičninami	0,3	0,4	1,3	0,2	0,4	1,1	0,6	1,0
MN	Strokovne, znanstvene, tehnične dejavnosti in druge raznovrstne poslovne dejavnosti	-1,1	0,5	9,2	4,7	3,0	7,6	6,2	1,7
OPQ		1,3	-0,7	0,3	0,2	2,3	2,1	1,6	1,7
RST	Uprava in obramba, Druge storitvene dejavnosti, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo	-3,1	0,3	-1,1	-0,8	5,4	1,4	1,5	2,5
	1. DODANA VREDNOST	-2,3	-0,7	3,4	2,2	3,2	5,2	4,1	2,4
	2. KOREKCIJSKE POSTAVKE	-5,0	-3,2	-1,5	2,6	2,9	2,7	4,5	2,8
	3. BRUTO DOMAČI PROIZVOD (3=1+2)	-2,6	-1,0	2,8	2,2	3,1	4,8	4,1	2,4

Vir: UMAR, Pomladska napoved gospodarskih gibanj, marec 2020.

Dodana vrednost v industriji je bila zaradi ugodnega februarja v prvem četrtletju leta 2020 medletno manjša le za 0,3 %. Dodana vrednost v gradbeništvu je bila v prvem četrtletju 2020 večja za 1,4 %, marčevski padec aktivnosti pa je v veliki meri zavrla visoka rast del v stanovanjski gradnji. Vendar pa v gradbeništvu pričakujemo poslabšanje razmer, saj so se kazalniki povpraševanja po gradbenih delih močno znižali. Razmeram primerna je bila v prvem četrtletju tudi struktura investicij, saj so se gradbene investicije povečale, investicije v opremo in stroje pa so bile s ponovnim močnim četrtletnim padcem medletno manjše že za 18 %. Skupna dodana vrednost v zasebnih storitvah je bila v prvem

četrtnetu 2020 medletno manjša za 2,4 %, saj so večji padec preprečile predvsem solidne razmere v februarju. Omenjeno poslabšanje je manj izrazito v primerjavi z zasebno potrošnjo, ki je bila medletno manjša kar za 6,4 %, pri čemer je nakupovanje trajnih proizvodov padlo za 15,4 %.

Rast cen

Inflacija, merjena kot medletna rast cen življenjskih potrebščin je bila v povprečju leta 2019 1,6-odstotna, kar je podobno kot leto prej; k njej so skoraj dve tretjini prispevale cene storitev, nekaj pa tudi višje cene hrane in energije.

Tabela 5: Gibanje cen v obdobju 2012-2019

GENE	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Inflacija (konec leta), v % ³	2,7	0,7	0,2	-0,4	0,5	1,7	1,4	1,9
Inflacija (povprečje leta), v % ³	2,6	1,8	0,2	-0,5	-0,1	1,4	1,7	1,6

Vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, marec 2020.

Po podatkih, julij 2020, Banke Slovenije³ se je kriza zaradi epidemije Covid-19 v drugem četrtnetu leta 2020 kazala v deflaciji cen življenjskih potrebščin. Te so v medletni primerjavi junija z -0,8 % sicer beležile manjši padec kot v predhodnih dveh mesecih, vendar predvsem zaradi prenehanja vladnega odloka, ki je cene električne energije znižal za obdobje med marcem in majem. Rast cen energentov kljub podražitvi elektrike ostaja negativna zaradi nizkih cen naftnih derivatov. S 13,3-odstotno deflacijo cene energentov že tretji mesec zapored ostajajo glavni dejavnik razkoraka med slovensko in evrsko inflacijo, kjer so cene življenjskih potrebščin junija beležile 0,3-odstotno rast. Poleg cen energentov so med epidemijo upadle tudi cene industrijskih proizvodov, storitvena inflacija pa se je še nekoliko umirila. Osnovna inflacija se je s tem znižala pod 1 %, kar je posledica razprodaje zalog in oslabljenih inflacijskih pritiskov iz zunanega in domačega okolja.

Financiranje gospodinjstev in podjetij⁴

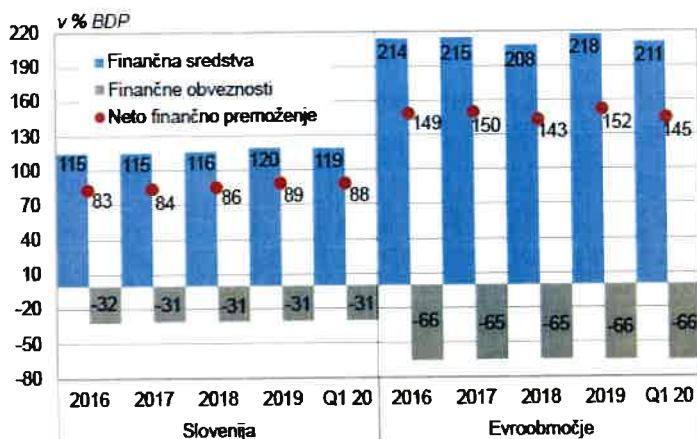
Gospodinjstva so ob začetku pandemije Covid-19 v prvem četrtnetu leta 2020 na medletni ravni zmanjšala svoje izdatke, prav tako se je nekoliko upočasnila medletna rast razpoložljivega dohodka. Ob tem ostajajo gospodinjstva izrazito naklonjena varčevanju, saj je bruto varčevanje gospodinjstev v prvem četrtnetu leta 2020 znašalo že 1,8 mrd EUR, kar je 0,6 mrd EUR več kot v istem obdobju lani. Prav tako se je močno povečala razlika med bruto varčevanjem in bruto investicijami, ki so ostale na podobni ravni kot lani.

Morebitno poslabšanje gospodarskih razmer in posledično na trgu dela ob pandemiji Covid-19 bi lahko poslabšalo kupno moč gospodinjstev v prihodnosti, s tem pa bi se povečal pritisk na nadaljevanje rasti potrošnje in investicij ter na zmožnost zadolženih gospodinjstev za odplačevanje finančnih obveznosti. V finančnem premoženju gospodinjstev se nadaljuje precejšnje povečevanje vlog iz leta 2019, saj je kljub začetku pandemije Covid-19 v prvem četrtnetu leta 2020 prirast bančnih vlog znašal 294 mio EUR. Kljub zelo nizkim pasivnim obrestnim meram vloge v bankah še vedno predstavljajo skoraj polovico finančnega premoženja gospodinjstev v Sloveniji

Slika 1: Finančna sredstva in obveznosti gospodinjstev

³ Banka Slovenije: Gospodarska in finančna gibanja, julij 2020.

⁴ Banka Slovenije: Poročilo o finančni stabilnosti, oktober 2020.



Odpornost podjetij na šoke je bila ob začetku pandemije Covid-19 dobra. Povprečna zadolženost podjetij je bila leta 2019 precej nižja kot ob prejšnji krizi. Merjena kot razmerje med dolžniškimi obveznostmi in kapitalom, 75 se je s 166 % v letu 2008 znižala na 96 % v letu 2019. Z ohranjanjem nizkih obrestnih mer je bilo breme odplačevanja dolgov za podjetja zadnja leta nizko. Odplačevanje obveznosti podjetij je bilo lani povezano z manjšim tveganjem kot prej; razmerje med neto finančnim dolgom in EBITDA vseh podjetij se je s 5,2 v letu 2009 znižalo na 2,1 leta v letu 2019. Razmerje je bilo v dejavnosti gostinstva, ki jo je kriza Covid-19 bolj prizadela, leta 2019 večje kot v drugih dejavnostih, 3,5 leta. Velik obseg vlog podjetij pri bankah, ki se je od marca letos še povečal, kaže ugoden likvidnosti položaj podjetij pred krizo Covid-19.

3.2. Napoved prihodnjih gospodarskih gibanj

UMAR v Zimski napovedi za leto 2020 predvideva 6,6-odstotni upad BDP za leto 2020. Po globokem padcu v drugem četrtletju je gospodarstvo v tretjem četrtletju 2020 okrevalo celo bolj, kot smo pričakovali. Ocenjujejo, da bodo gospodarske posledice drugega epidemiološkega vala ter obsežnih zaščitnih in omejitvenih ukrepov osredotočene predvsem na storitveni sektor in manj na dejavnosti, vpete v mednarodno menjavo. Kljub vnovičnemu poslabšanju epidemioloških razmer v zadnjem četrtletju pa zaradi močnega okrevanja v tretjem četrtletju pričakujejo, da bo padec bruto domačega proizvoda v celem letu 2020 podoben, kot so napovedali v jeseni.

UMAR ocenjuje, da bi v trenutnih epidemioloških razmerah bilo možno hitrejše gospodarsko okrevanje od drugega četrtletja 2021 naprej, skupna gospodarska aktivnost pa bo šele leta 2022 dosegla raven pred epidemijo. Predvidevajo, da se bodo zaradi epidemioloških razmer v zimskem času stroge omejitve le postopno rahljale, zato se bo okrevanje zamaknilo proti drugemu četrtletju naslednjega leta. Posledično naj bi bila gospodarska rast leta 2021 s 4,3 % nižja od napovedane v Jesenski napovedi (5,1 %). Okrevanje bo ob ohranjanju nekaterih omejitvenih ukrepov v Sloveniji in trgovinskih partnericah postopno in diferencirano po posameznih dejavnostih. Pričakuje se, da bo pri vzpostavitvi pogojev za postopno okrevanje gospodarstva še naprej ključnega pomena podpora države z ohranjanjem ukrepov za podporo trgu dela in z zagonom javnih investicij, za kar bodo na voljo tudi evropska sredstva. V letu 2021 se pričakuje rast mednarodne menjave in investicij, zlasti načrtovanih gradbenih projektov države, nadaljnjo rast stanovanjskih investicij ter z nekaj zamika tudi v opremo in stroje. Tudi zasebna potrošnja se bo ob rasti razpoložljivega dohodka povečala, stopnja varčevanja pa se bo postopoma zmanjšala, vendar bo zaradi negotovosti še naprej visoka. Rast državne potrošnje bo ostala podobna letošnji. Ob postopni stabilizaciji gospodarskih razmer pri UMAR pričakujejo, da bo gospodarska rast v letu 2022 4,4-odstotna, kar je zaradi zamika v okrevanju nekoliko več kot v Jesenski napovedi. Večina dejavnosti bi v letu 2022 lahko dosegla ravni aktivnosti izpred epidemije, dolgotrajnejše okrevanje pa je pričakovati zlasti v dejavnostih, povezanih s turizmom.

Razmere na trgu dela naj bi se po poslabšanju v letu 2020 do konca obdobja napovedi (2022) postopno nekoliko izboljšale. Vpliv epidemije in zajezitvenih ukrepov na trg dela je bil s padcem gospodarske aktivnosti najizrazitejši v drugem četrtletju 2020 (zmanjšanje zaposlenosti in povečanje brezposelnosti). Sprejetje interventnih ukrepov za ohranjanje delovnih mest in njihovo podaljševanje pa je te negativne vplive v nadaljevanju leta znatno ublažilo. Pri UMAR predvidevajo, da bo zaposlenost 2020 nižja za 1,2 %, število brezposelnih pa večje za približno 15 %. Okrevanje trga dela se bo zaradi zaostrenih epidemioloških razmer in trenutnega zaprtja številnih dejavnosti ob predpostavki počasnega izboljšanja situacije zamaknilo v drugo polovico prihodnjega leta. Izboljševanje naj bi se ob predvideni rasti gospodarske aktivnosti leta 2022 nadaljevalo. Pri tem se pričakuje, da bodo vladni ukrepi, zlasti v prvi polovici leta 2021, še naprej blažili negativne posledice na trgu dela in bodo le postopoma umaknjeni.

Upad gospodarske aktivnosti in zmanjšano povpraševanje v letu 2020 vplivata tudi na cenovna gibanja, postopno rast cen se tako pričakuje šele v naslednjem letu. Skupna raven cen bo v letu 2020 glede na leto 2019 v povprečju stagnirala predvsem zaradi nižjih cen energentov, v primerjavi s predhodnimi leti pa se je umirila tudi rast cen večine preostalega blaga in storitev. Rast cen energentov bo ob predpostavki postopnega okrevanja gospodarstva leta 2021 znatno prispevala k zmerni rasti cen.

Leta 2022 naj bi se inflacija približala dvema odstotkoma, k čemur naj bi v povezavi z nadaljnjim okrevanjem prispevala tudi višja rast cen storitev. Največje tveganje za uresničitev napovedi je še naprej povezano z epidemiološkimi razmerami v Sloveniji in najpomembnejših trgovinskih partnericah, pomembno bo tudi postopno in premišljeno umikanje ukrepov za blaženje posledic epidemije. Bančni sektor bi bil lahko prizadet zaradi povečanja slabih posojil. Vse skupaj bi vplivalo tudi na počasnejše okrevanje. V primeru hitrejšega trajnega izboljšanja epidemioloških razmer oziroma hitrejših razpoložljivosti in hitre široke uvedbe cepiva ali zdravila pa obstaja tudi možnost hitrejšega okrevanja aktivnosti od predvidenega.

Rast makroekonomskih agregatov v obdobju 2020-2023 po decembrski napovedi UMAR je prikazana v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 6: Zimska napoved glavnih makroekonomskih agregatov v obdobju let 2020-2022 (december 2020)

	2019	Zimska napoved (december 2020)		
		2020	2021	2022
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	3,2	-6,6	4,3	4,4
BDP, nominalna rast v %	5,5	-5,0	5,4	6,2
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	48,4	46,0	48,4	51,4
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	4,1	-12,1	7,6	8,6
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	4,4	-13,9	9,3	9,5
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o.t.)	0,1	0,4	-0,5	0,0
Zasebna potrošnja, realna rast v %	4,8	-9,6	4,1	4,6
Državna potrošnja, realna rast v %	1,7	2,4	2,4	1,6
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	5,8	-5,9	10,0	8,5
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o.t.)	-0,8	-1,3	0,3	0,0
ZAPOSLENOST; PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,5	-1,2	-0,1	1,0
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	74,2	85,2	90,2	81,9
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	7,7	8,7	9,2	8,4
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,5	5,1	5,4	4,9
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	4,3	5,1*	1,4*	1,9*
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	0,7	-5,5	4,4	3,3

PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	2,7	3,4	3,1	3,0
- v primerjavi z BDP v %	5,6	7,3	6,4	5,9
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJI				
Inflacija (dec/dec.), v %	1,8	-0,9	1,6	1,8
Inflacija (povprečje leta), v %	1,6	0,0	0,6	1,9
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	1,2	3,2	-0,6	-0,7
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	0,0	-11,2	6,4	5,2
BDP v evrskem območju, realna rast v %	1,3	-7,5	3,7	3,3
Cena nafte Brent v USD / sodček	64,3	40,9	43,4	45,3
Cene ne energetskih surovin v USD, rast	-3,6	1,5	5,0	2,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,120	1,138	1,180	1,180

Vir: Zimska napoved UMAR. V napovedi so upoštevani podatki do 4. decembra 2020.

4. PREDSTAVITEV IN IDENTIFIKACIJA OCENJEVANE PREMIČNINE

Predmet cenitve je bivalni kontejner proizvajalca Petrovič d.o.o. Leto izdelave kontejnerja je 2019. Kontejner skladno z z njegovimi izolacijskimi lastnostmi omogoča bivanje v vseh letnih časih. Enota je kljub svoji mobilni naravi, funkcijsko enakovredna zidanemu objektu. V njej se nahajajo sanitarije, razvod elektroinstalacij, kuhinja s hladilnikom in štedilnikom, televizija, klima naprava. Fasada objekta je pločevinasta, prav tako streha. Okna so v pvc izvedbi. Po tleh so položeni laminati. Kopalnica je opremljena s tuš kabino, wc-jem, električnim bojlerjem za toplo vodo in pralnim strojem. Konstrukcija je pocinkano železo. Na osnovno konstrukcijo so položeni fasadni paneli z izolacijo in zaključeni z pločevino. Streha je pločevinasta in ima urejeno odvodnjavanje. Prav tako ima enota izveden strelovod. Glede na trenutno gospodarsko situacijo in izredno povišanje cen vseh gradbenih izolacij. Ogrevanje je na električni radiator in klimo. Objekt je primerljiv z izhodiščnimi modeli počitniških hišic različnih proizvajalcev.







5. CENITEV PREMIČNINE

5.1. Načini ocejevanja vrednosti

Načini ocenjevanja vrednosti predstavljajo orodja in metodoloske postopke za ugotavljanje vrednosti. Pri tem je mogoče uporabiti enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. MSOV opredeljuje tri enakovredne nacine ocenjevanja vrednosti:

Nabavno vrednostni 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 izgradnjo 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 novega ali gradnjo 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.

Način tržnih primerjav temelji na določitvi prodajne cene na temelju transakcij za enako oziroma zelo podobno opremo. 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. 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. Pri fizičnih in funkcionalnih razlikah med primerljivimi sredstvi je potrebno izvesti prilagajanje glede na ocenjeno sredstvo.

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 donosov v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne stopnje. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Vsi navedeni načini ocenjevanja temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristih ali substituciji.

5.2. Uporabljen metodologija ocenjevanja vrednosti premočnin

Pri ocenitvi premočnine smo uporabili nabavno vrednostni način ocenjevanja:

Metodološke osnove cenitve strojev in opreme po nabavnovrednostnem načinu smo povzeli po delu Appraisig Machinery and Equipment.5,.

Od naročnika cenitve opreme smo dobili vse potrebne podatke, kot osnova, dodatno pa smo si pomagali z nabavnimi računi, pogodbami o nakupu, ponudbami ob nabavi nove opreme ter eksternih tržnih in tehničnih podatkov. Pri ocenjenih postavkah smo na osnovi dejanskega ogleda ocenili preostalo življenjsko dobo. Zraven omenjenega zastaranja smo proučili tudi obstoj morebitnega funkcionalnega in ekonomskega zastaranja.

Pri ocenjevanju vrednosti opreme smo preučili dejavnike, ki se nanašajo na ocenjevano sredstvo, njihovo kolje in gospodarsko zmožnost. Tako smo temeljito pregledal sredstvo, ki se ocenjujejo in preveril, ali so informacije, ki sem jih je dobil, uporabne in verodostojne za ocenjevana sredstva. Proučili smo naslednje dejavnike:

a) dejavnike, povezane s sredstvom:

- tehnični popis sredstva;
- preostala doba koristnosti, ekonomska ali efektivna celotna doba uporabe, pri čemer je treba upoštevati tako nujno kot preventivno vzdrževanje;
- stanje sredstva, vključno z dosedanjim vzdrževanjem;
- Fizično, funkcionalno in tehnološko zastarelost;
- za sredstvo, ki smo ga ocenili ob premisi premestitve smo upoštevali stroške demontaže, ne pa tudi namestitve na novo lokacijo in stroške ponovnega sestavljanja, ki bremenijo kupca.

d) dejavnike, povezani z okoljem:

- nismo ugotovili dejavnikov, ki bi omejevali uporabo sredstva
- dejavniki, povezani z gospodarsko zmožnostjo:
- glede na vrsto sredstva, ki je predmet ocenjevanja nismo ugotavljali dejavnikov gospodarske zmožnosti.

⁵ Machinery and Equipment Textbook Committee of the American Society of Appraisers

5.1. Ocenitev tržne vrednosti bivalnega kontejnerja

5.2. Ocena tržne vrednosti bivalnega kontejnerja po nabavnovrednostnem načinu

Nabavnovrednostni način določa vrednost premičnin z ugotavljanjem nabavne vrednosti premoženja enake koristnosti. Pri tem načinu določamo tržno vrednost sredstva na osnovi reprodukcijskega izdatka ali nadomestitvene vrednosti ekvivalentnega sredstva, z upoštevanjem fizične izrabe, funkcionalne ali tehnološke zastarelosti in gospodarske/zunanje zastarelosti. Ocena, ki izvira iz nabavnovrednostnega načina, predstavlja vrednost lastništva na premoženju. Pri tem so posamezne oblike zastaranj odraz stanja sredstev ter tudi gospodarskih in zunanjih razmer. Prav tako pa so odraz strokovnih in subjektivnih analiz ter presoje ocenjevalca.

1. Nadomestitvena vrednost

V prvem koraku smo določili nadomestitveno vrednost, na podlagi registra osnovnih sredstev, kjer so bile navedene knjigovodske nabavne vrednosti. Nadomestitvene vrednosti (NV) so bile preverjene z dejanskimi cenami novih enakih oziroma podobnih primerljivih naprav in opreme, ki smo jih pridobili preko spleta in katalogov proizvajalcev. V NV so zajeti tudi vsi transportni stroški, montaže in ostali režijski stroški.

Pri nabavnovrednostnem načinu je osnova za določitev tržne vrednosti nadomestitvena ali reprodukcijska vrednost, ki jo glede na starost in ocenjeno preostalo življenjsko dobo nato zmanjšamo za fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje.

Nadomestitvene vrednosti posameznih naprav in opreme so prikazane v cenilni tabeli.

2. Določitev preostale življenjske dobe

Pričakovana preostala doba uporabnosti bistveno vpliva na določitev vrednosti strojev in opreme. Ta doba temelji na preteklih izkušnjah ob normalni dobi uporabnosti, pretekli življenjski dobi in sedanjih ter bodočih funkcijskih in ekonomskih faktorjih, izraža se v letih.

Osnovno sredstvo ima lahko normalno življenjsko dobo 20 let in je npr. staro 15, če pa se s pregledom ugotovi, da v teh letih ni utrpelo običajnega poslabšanja vrednosti in zastarevanja, je lahko njegova preostala življenjska doba tudi 10 let.

Celotna življenjska doba (pretekla doba in preostala doba uporabnosti), je podaljšano normalno življenjsko pričakovanje zaradi uporabe v preteklosti nadpovprečnega vzdrževanja, dodatnih investicij, obnov in izboljšav. Z analizo starosti življenjske dobe je možno ugotoviti preostalo dobo uporabnosti osnovnega sredstva in s tem njegovo vrednost.

Na podlagi ogleda posamezne naprave, preučitve razpoložljive dokumentacije, starosti, režima in ciklusa tekočega in investicijskega vzdrževanja, zasedenosti kapacitet in splošne istroženosti, smo v drugem koraku ocenili preostalo življenjsko dobo na dan ocenjevanja, kot je podano v cenilni tabeli.

3. Določitev fizične zastarelosti

Fizična zastarelost (amortizacija) je pojav, ki vpliva na fizično stanje opreme in nanj vpliva predvsem obraba zaradi delovanja opreme in starost opreme. Pri fizični zastarelosti upoštevamo zlasti:

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

Na podlagi dejanske starosti, stanja strojev in opreme ter ocenjene preostale življenjske dobe, smo izračunali fizično iztrošenost in tako dobili preostalo amortizirano vrednost opreme (PAM).

Fizično zastarelost smo računali po formuli :

$$\text{PAM} = \text{NV} - \frac{\text{starost}}{\text{starost} + \text{preost. življenj. doba}} \times \text{NV}$$

PAM = preostala amortizirana vrednost

NV = nadomestitvena oziroma reprodukcijska vrednost.

V cenilni tabeli je nadomestitvena vrednost zmanjšana za fizično zastaranosti posamezne opreme in njena preostala amortizirana vrednost podana v stolpcu NV1.

4) Izračun funkcionalne zastaranosti

Pri funkcionalnem zastaranju gre za dejavnike funkcionalnosti, ki se odražajo v učinkovitosti, tehnični izkoriščenosti

Funkcionalna zastarelost je definirana kot izguba na vrednosti, ki jo povzročijo sama osnovna sredstva in nastopi zaradi neustrezne izvedbe, prevelike ali premajhne kapacitete ali prevelikih stroškov obratovanja, kar se odraža v presežnih obratovalnih stroških uporabe premoženja. Gre za upoštevanje zmanjšanja vrednosti premičnine zaradi zmanjšanja njene uporabnosti oz. koristnosti, zaradi njenih slabosti ali neučinkovitosti v primerjavi z boljšo in bolj učinkovito primerljivo premičnino istega namena in uporabnosti.⁶

Funkcionalnega zastaranja, ki zmanjšuje ocenjeno vrednost nismo ugotovili (v cenilni tabeli se zmanjšanje vrednosti upošteva v stolpcu NV 2).

5) Določitev ekonomskega zastaranja

Pri določitvi ekonomskega zastaranja upoštevamo vpliv gospodarskih razmer na vrednost ocenjevanega sredstva z vidika neposrednih vplivov makroekonomskih gibanj z upoštevanjem dejavnosti, v katero spada ocenjevano sredstvo. Zlasti gre za vidik menjave sredstva na prostem trgu – vrednost z upoštevanjem stanja sredstva na mestu instalirano ali odstranitev (angl. value in place or removal). Upoštevamo ga pri obravnavanih sredstvih v podjetjih, za katera velja vpliv gospodarskih razmer in ponudbe ter povpraševanja.

Pri ocenjevanju ekonomskega zastaranja upoštevamo vpliv nacionalnih kazalnikov BDP, panožnih kazalnikov BDV ter drugih dejavnikov. Ekonomsko zastaranje določimo kot:

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

pri čemer so:

K Cap/Cost - koeficient stroškov neizkoriščenih kapacitet zaradi zunanjih dejavnikov

K BDP - koeficient, ki upošteva splošna gospodarska gibanja, računano kot količnik stanja na datum vrednosti s stanjem dolgoletnega povprečja

K BDV - koeficient gospodarske aktivnosti branže, v katero sodi sredstvo, računano kot količnik bruto ddodane vrednosti panoge na datum ocenjevanja vrednosti z dolgoletnim povprečjem panoge

KOP – koeficient občutljivost panoge na zunanje gospodarske vplive

KUS – koeficient univerzalnosti sredstva, ki je predmet cenitve.

⁶ Sir*JUS, junij 2013 Slavko Stošički Vpliv gospodarskih razmer na ekonomsko zastaranje opredmetenih sredstev

Vpliv navedenih dejavnikov na ekonomsko zastaranej skupine sredstev, ki smo jo ocenjevali po nabavnovrednostnem načinu je naslednji:

a) $K_{Cap/cost} = 1$

Pri obravnavi dejavnika kapacitete/strošek (Cap/Cost) ni razlogov za upoštevanje navedenega kazalnika saj pri ocenjevanju skupine sredstev začasno usatvljenih, ne gre za situacijo in sredstva, kjer zaradi gospodarskih razmer (kupne moči in konkurence) ne bi mogli prodati količin, ki sta jo proizvodni proces in linija sposobna zagotavljati, zato smo za naveden element ekonomskega zastaranja, ki izhaja iz zunanjega okolja in povzročča stroške neizkoriščenih kapacitet določili vrednost 1, ($K_{Cap/cost} = 1$).

⁷

b) K_{BDP}

Za izračun vrednosti elementa BDP – bruto domači proizvod smo uporabili naslednje podatke:

Bruto domači proizvod po: MERITVE , LETO

	2015	2016	2017	2018	2019	Povprečje
Bruto domači proizvod stalne cene, v mio EUR)	37.123	38.307	40.144	41.904	43.238	40.143

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

$$K_{BDP} = (BDP_{\text{zadnje leto}} / BDP_{\text{povprečje večih let}}) = 48393 / 43.912 = 1,007$$

c) K_{BDV}

Za izračun vrednosti elementa BDV – bruto dodana vrednost smo uporabili sledeče podatke:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Povprečje
Bruto dodana vrednost dejavnosti C 25 proizvodnja kovinskih delov , razen strojev in naprav v stalnih cenah v (mio EUR	37.123	38.307	40.144	41.904	43.238	40.846	40.260

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

(Proizvajalci kovinskih izdelkov , razen strojev in naprav spadajo v skupino C25 110).

$$K_{BDV} = (BDV_{\text{zadnje leto}} / BDV_{\text{povprečje večih let}}) = 40.846 / 40.260 = 1,015$$

d) OP = občutljivost panoge = vrednost elementa smo glede na spodaj prikazano klasifikacijo določili v višini 0,9, kar predstavlja povprečje razreda, kjer je panoga v povprečju:

⁷ Ker do dneva priprave poročila še niso bili na voljo celoletni podatki za leto 2020, slednjih še nismo upoštevali.

1,0: za ocenjevana sredstva, ki so neodvisna od panoge
0,9 - 1,0: za ocenjevana sredstva, kjer 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.

e) KUS – uporabnost sredstva: vrednost elementa smo glede na spodaj prikazano klasifikacijo določili v višini 1 saj gre za namensko postrojenje, ki se uporablja pri proizvodnji naprav za distribucijo elektrike

1,0: za ocenjevana sredstva, ki se uporabljajo neodvisno od 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 uporabljena v posebnih okoliščinah

Izračun vrednosti ekonomskega zastaranja je tako sledeč:

$$Ez = K_{Cap/cost} \times K_{BDP} \times K_{BDV} \times K_{OP} \times K_{US} = 1 \times 1,007 \times 1,015 \times 0,9 \times 1 = 0,92$$

V cenilni tabeli smo ugotovljeno vrednost v stolpcu NV2 prilagodili še za ekonomsko zastaranja.

Tabela 7: Cenitvena tabela tržne vrednosti za bivalni kontejner po nabavno vrednostnem načinu

Premičnina kontejner

neto tlorisna površina objekta v m ²	30,00
nadomestitvena vrednost (v EUR/m ²)	750 PEG

		Efektivna starost	Ekonomska življenjska doba	Kratkotrajne komponente	Dolgotrajne komponente	Fizično zastaranje (%)	Fizično zastaranje (EUR)
Premičnina kontejner							
gradbena dela	10%	3	40		2.250,00	30,00%	675,00
obrtniška dela	70%	3	40	15.750,00		30,00%	4.725,00
stavbno pohištvo	10%	3	45	2.250,00		5,00%	112,50
instalacije	5%	3	35	1.125,00		5,00%	56,25
drugo - posredni stroški	5%	3	40		1.125,00	0,00%	0,00
Skupaj	100%	0					
Nadomestitvena vrednost	750						
Stopnja dokončanosti	100,00%						
Nadomestitvena vrednost novega objekta	22.500,00			19.125,00	3.375,00		5.568,75

Tržna vrednost sredstva z upoštevanjem ekonomskega zastaranja tako znaša 22.500,00 x 092 % znaša 20.700,00 €

Ocenjene tržna vrednost opreme znaša:

	v EUR
Tržna vrednost kontejnerja znaša	20.700,00

6. Zaključek

V skladu z vašim naročilom smo izdelali poročilo o ocenjevanju vrednosti, bivalnega kontejnerja za potrebe prodajne odločitve naročnika Občine Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

Namen ocenjevanja

Namen ocenjevanja je podati oceno tržne vrednosti za namene prodaje.

Identifikacija bivalnega kontejnerja

Identifikacija premočnine je potekala na osnovi ogleda cenilca ob prisotnosti predstavnika naročnika Prenosni bivalni kontejner proizvajalca Petrovič d.o.o., ima kuhinjo, spalnico, kopalnico in dnevni prostor. Dimenzija kontejnerja je 7,5 x 4 m. Kontejner je izveden iz kovinskega ogrodja stene so toplotno izolirane sendvič. Datum nabave skupaj z opremo je 19.04.2019

Standardi

Ocenitev smo izvedli v skladu z naslednjimi standardi in pravili:

- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV),
- MSOV 300:Naprave in oprema,
- Slovenskim poslovno finančnim standardom 3: Ocenjevanje vrednosti premočnin (SPS3, Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018, veljavnost 1. 9. 2018 ostalimi pravili v skladu s Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS 106/2010, Ur. l. RS 2/2015, 9.1.2015).

Podlaga vrednosti in predpostavke

Pri oceni vrednosti opreme smo izhajali iz podlage tržne vrednosti, ki je v okviru MSOV (2017) podana kot ocenjeni znesek, po katerem naj bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Uporabljeni načini in metode ocenjevanja opreme dan 5.6.2021

Pri ocenjevanju bivalnega kontejnerja smo se glede na razpoložljive podatke in značilnosti ocenjevane premočnine odločili za uporabo nabavno vrednostnega načina ocenjevanja tržne vrednosti. Po nabavnovrednostnem načinu je maksimalna vrednost nekega premoženja za obveščenega kupca enaka znesku potrebnemu za izgradnjo oziroma izdelavo novega. To je način pri katerem cenitvena analiza temelji na predpostavki, da obveščeni kupec ne bo plačal za neko premočnino več kot bi bil strošek za produkcijo nove.

Tržna vrednost bivalnega kontejnerja na dan 5.6.2021	20.700,00
---	------------------



AUDITOR
REVIZIJSKA DRUŽBA d.o.o. Ptuj
direktorica
dr. ERIKA TURIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Erika Turin", written over the printed name.

Ludvik Turin univ.dipl.inž.
ocenjevalec vrednosti premičnin in nepremičnin
št. odločbe DOS-P-/19-106 SIR

7. IZJAVA OCENJEVALCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so navedbe dejstev, predstavljenih v poročilu, pravilne, in sicer po moji najboljši vesti, znanju in izkustvih,
- so proučitve in sklepi omejeni samo s poročevalskimi predpostavkami in pogoji,
- se posebej ne zanimam za predmet premoženja,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta vrednotenja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora,
- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s kodeksom etike in izvedbenimi standardi, (Standardom za ocenjevanje vrednosti premičnin (SPS 3), Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti ter ob upoštevanju Hierarhije standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS 106/2010).
- imam izkušnje z ocenjevanjem, opreme, ki je predmet ocenitvee,
- izpolnjujem strokovne izobraževalne zahteve,
- osebni pregled premoženja so opravili navedeni sodelavci,
- nihče, razen oseb, navedenih v poročilu, ni dajal nobene strokovne pomoči pri pripravljanju poročila.

Ludvik Turin univ.dipl.inž.
ocenjevalec vrednosti premičnin
št. odločbe DOS-P-/19-106 SIR



8. PRILOGE

8.1. Priloga 1: Odločba o dovoljenju za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti premičnin

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DOS-P-1/19-106

Datum: 22. 10. 2019

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 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 22. 10. 2019 izdal

ODLOČBO.

LUDVIKU TURINU, rojenemu 13. novembra 1949 na Ptuju, stanujočemu na Ptuju, Maistrova ulica 17,

se do vključno 25. 10. 2022 podaljša

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

Obrazložitev

Ludvik Turin je 8. 10. 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 Ludvik Turin 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 25. 10. 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 Ludvik Turin 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 tarife 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 vodi:

Barbara Prefec




Dr. Samo Javornik,
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo



Vročeno:

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

Priloge:



Petrovič d.o.o.
 Industrijsko naselje 15, 2325 Kidričevo - SI
 ☎ +386 (0)2 799 00 03
 ✉ info@petrovic.si
 🌐 www.petrovic.si

Šifra kupca: 001375
 ID številka za DDV: SI93796471
 KIDRIČEVO, 20.12.2018
 Valuta: 19.04.2019

OBČINA KIDRIČEVO
 KOPALIŠKA ULICA 14
 2325 KIDRIČEVO

Ponudba: 1869715

Poz.	Šifra	Artikel	Količina	EM	Cena	Vrednost	Rabat	%DDV
1		Dobava bivalnega kontejnerja z kuhinjo, spalnico, kopalnico in dnevnim prostorom,; dim. 7,50 m x 4,00 m	1,00	KOM	17.500,00	17.500,00	0,00	22,00
2		Dobava televizije z nosilcem in instalacija za TV	1,00	KOM	200,00	200,00	0,00	22,00
3		Dobava pralnega stroja	1,00	KOM	300,00	300,00	0,00	22,00

Obračunan davek:				Skupaj:	18.000,00
% DDV	Osnova	Znesek DDV	Vrednost z DDV	Znesek DDV:	3.960,00
22,0	18.000,00	3.960,00	21.960,00	Za plačilo (EUR):	21.960,00
	18.000,00	3.960,00	21.960,00		

Šifra na številko: 00 001375-1869715

Pri plačilu z plačilnim nalogom pri sklicu navedite model S100 in številko računa.
 Številka tekočega računa je SI56 19100 0010232681; SWIFT : SZKBSI2X pri Deželni banki Slovenije in SI56 02150 0255278482; SWIFT : LJBSI2X pri NLB.

Petrovič

Direktor: Bojan

Sestavit: Peter Brglez

Družba je vpisana pri Okrožnem sodišču na Ptuj, št. reg. vpisa: 1/09986, kapitalski vložek: 537.023,00 €, mat. ovrha št.: 2139189, ID za DDV: SI 98219096

KARTICA OSNOVNEGA SREDSTVA

Na obdobje: december 2020

Celotni promet

Tip: 01

Investicije številke: 0003238

Aktivna osnovna sredstva

0003238 KONTEJNER BIVALNI									
Tip:		01 Osnovna sredstva							
Konto:		02100001 NEGOSPODARSKE STAVBE							
Soba/nahajališče:		19 OBČINA KIDRIČEVO							
Amortizacijska skupina:		128114 DRUGI ZGRADBE IZ LESA IN DRUGEGA MATERIALA							
Dobavitelj:		4417 KOVAŠTVO, KLJUČAVNIČARSTVO, ZEMELJSKA DELA							
Izvor:		1 NAKUP V SLO							
VP	Opis	Št. računa	Datum računa	Datum aktiviranja	Str.m.	Str.nos.	Pričetek amort.	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti
01	Nakup OS med letom	9000546	09.04.2019	01.05.2019			2019/05	21.960,00	0,00
02	prevoz bivalnega kontejnerja	9000555	09.04.2019	01.05.2019			2019/05	146,40	0,00
02	delo na objektu	9000547	09.04.2019	01.05.2019			2019/05	5.671,66	0,00
91	amortizacija 2019		31.12.2019	31.12.2019			2019/12	0,00	555,60
91	amortizacija 2020		31.12.2020	31.12.2020			2020/12	0,00	833,40
Izvirna vrednost na začetku leta 2020								27.778,06	555,60
Amortizacija od izvirne vrednosti 2020									833,40
0003238 KONTEJNER BIVALNI							Sedanja vrednost konec obdobja 2020/12		26.389,06