

DOLOČANJE PRIMERLJIVIH TRŽNIH CEN

uporaba načina tržnih primerjav

Grega Hojnik, ESTIMIA d.o.o.

TRANSFERNE CENE

DOLOČANJE PRIMERLJIVIH TRŽNIH CEN (ZZDPO-2):

1. metoda primerljivih prostih cen
2. metoda preprodajnih cen
3. metoda dodatka na stroške
4. metoda porazdelitve dobička
5. metoda stopnje čistega dobička



Metoda primerljivih prostih cen

(angl.: comparable uncontrolled price method)

Metoda za določanje transference cen, pri kateri se cena za sredstva ali storitve, prenesene v povezani transakciji, primerja s ceno za sredstva ali storitve, prenesene v primerljivi transakciji med nepovezanimi osebami v primerljivih okoliščinah.



1. METODA ?

2. PODLAGA VREDNOSTI ?

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav

(angl.: market approach)

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

METODA PRIMERLJIVIH PROSTIH CEN

Metoda primerljivih prostih cen

(angl.: comparable uncontrolled price method)

Metoda za določanje transfernih cen, pri kateri se cena za sredstva ali storitve, prenesene v povezani transakciji, primerja s ceno za sredstva ali storitve, prenesene v primerljivi transakciji med nepovezanimi osebami v primerljivih okoliščinah.

METODA PRIMERLJIVIH PROSTIH CEN



Metoda primerljivih prostih cen

(angl.: comparable uncontrolled price method)

Metoda za določanje transfernih cen, pri kateri se cena za sredstva ali storitve, prenesene v povezani transakciji, primerja s ceno za sredstva ali storitve, prenesene v primerljivi transakciji med nepovezanimi osebami v primerljivih okoliščinah.

TRŽNA VREDNOST



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

(MSOV 104, točka 30.1, 2017)

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav

(angl.: market approach)

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih sredstev z obravnavanim.

Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje.

PRIMER

Proizvodna hala v večjem poslovnem kompleksu se prodaja hčerinski družbi.



Lokacija:	okolica Ljubljane
Neto tlorisna površina:	6.000 m²
Velikost zemljišča:	15.000 m²
Leto gradnje:	2005

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Enota
primerjave

Lastnosti
primerjave

Izbor
primerljivih
transakcij



Enota primerjave?



Lokacija:	okolica Ljubljane
Neto tlorisna površina:	6.000 m²
Velikost zemljišča:	15.000 m²
Leto gradnje:	2005

LASTNOSTI PRIMERJAVE

- lastnosti transakcije (posla)
- lastnosti sredstva (nepremičnine)

PRIMER



Izbor primerljivih transakcij.

Koliko???

1 ?

2 ?

3 ?

10 ?

PRILAGODITVE NA TRANSAKCIJI

- **Obseg pravic**
- **Davek**
- **Prodajni pogoji**
- **Vrsta transakcije**
- **Datum transakcije**

= vmesna prilagoditev

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

PRILAGODITVE NA NEPREMIČNINI

- Makrolokacija
- Mikrolokacija
- Velikost
- Starost
- Posebnosti

= končna prilagoditev

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



STAROST ALI STANJE?



POSEBNOSTI



IZVEDBA PRILAGODITEV

	Ocenjevana	279686	pril.	388847	pril.	389321	pril.
							
lokacija	Okolica Ljubljane	Litijska cesta 259 Ljubljana		Leskovaška cesta 22 Ljubljana		Ljubljanska cesta Kranj	
cena C		6.700.000,00		3.385.500,00		6.344.000,00	
cena C/m2		370,44		1059,62		354,77	
obseg posla	polna l.p.	polna l.p.	0%	polna l.p.	0%	polna l.p.	0%
obseg posla, davki	brez	brez	0%	DDV	-22%	brez	0%
prodajni pogoji	tržni	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
vrsta transakcije	prodaja na p.l.	prodaja na p.l.	0%	prodaja na p.l.	0%	prodaja na p.l.	0%
datum transakcije	-	25.7.2016	6%	30.5.2018	0%	13.7.2018	0%
vrstna prilagoditev		370,44		868,54		354,77	

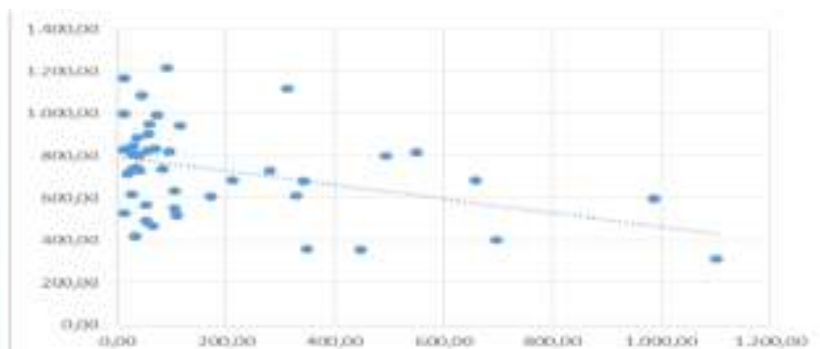
<div> <div>SLOVENSKI INŠTITUT za REVIZIJO</div> <div>IZVEDBA PRILAGODITEV</div> </div>							
vmesna prilagoditev		570,44		868,54		354,77	
regija	Osrednjeslovenska r.	Osrednjeslovenska r.	0%	Osrednjeslovenska r.	0%	Gorenjska regija	0%
naselje	okolica Ljubljane	Ljubljana - izven obroča	-5%	Ljubljana - center	-17%	Kranj	0%
NTP objekti (m2)	6.000,00	11.762,75	0%	3.195,00	0%	17.882,00	0%
velikost zemljišča (m2)	15.000,00	24.033,17	0%	5.923,67	0%	30.830,00	0%
namembnost objekta	industrijski objekt s pisarniškimi aneksom	industrijski objekt s pisarniškimi aneksom	0%	industrijski objekt s pisarniškimi aneksom	0%	industrijski objekt	25%
dostop	javna cesta	javna cesta	0%	javna cesta	0%	javna cesta	0%
parkiranje	pred objektom	pred objektom	0%	pred objektom	0%	pred objektom	0%
letno gradnje	2005	1980	0%	1980	0%	2001	0%
letno obnove		2010	0%	2010	0%	-	0%
stanje objekta in prostorov	dobro	podobno	0%	slabše	15%	slabše	7%
končna prilagoditev			-5%		-2%		32%
indikacija vrednosti		541,92		851,17		468,30	
<div> <div>Slovenian Institute of Auditors</div> </div>							

<div> <div>SLOVENSKI INŠTITUT za REVIZIJO</div> <div>METODA PAROV</div> </div>								
Id posla	Vrsta posla	Datum sklenitve pogodbe	Mesečna najemnina (€)	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Leto gradnje	Oddana površina (m2)	Neto mesečna najemnina (€)
128085	OddPT	08.02.2014	250,00	Pisarniški prostori	CESTA K TAMU 9, MARIBOR	1949	18,49	11,02
134480	OddPT	01.02.2014	400,00	Pisarniški prostori	CESTA K TAMU 6, MARIBOR	1960	40,00	10,00
158063	OddPT	01.07.2014	800,00	Pisarniški prostori	CESTA K TAMU 23A, MARIBOR	1940	119,00	6,72
175845	OddPT	18.11.2014	388,87	Pisarniški prostori	CESTA K TAMU 11, MARIBOR	1949	69,00	2,12
182724	OddPT	31.12.2014	60,00	Pisarniški prostori	CESTA K TAMU 23A, MARIBOR	1940	25,00	2,40
196615	OddPT	27.02.2015	190,63	Pisarniški prostori	CESTA K TAMU 11, MARIBOR	1949	31,00	2,54
							POVPREČJE	5,80
Id posla	Vrsta posla	Datum sklenitve pogodbe	Mesečna najemnina (€)	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Leto gradnje	Oddana površina (m2)	Neto mesečna najemnina (€)
172032	OddPT	30.10.2014	545,00	Pisarniški prostori	ZAGREBSKA CESTA 40, MARIBOR	1999	54,50	7,50
172385	OddPT	01.11.2014	415,00	Pisarniški prostori	ZAGREBSKA CESTA 40, MARIBOR	1999	41,50	7,50
189438	OddPT	01.12.2014	540,77	Pisarniški prostori	ZAGREBSKA CESTA 20, MARIBOR	1960	59,10	5,00
194416	OddPT	06.02.2015	934,15	Pisarniški prostori	ZAGREBSKA CESTA 20, MARIBOR	1960	117,80	4,00
180326	OddPT	01.08.2014	390,00	Pisarniški prostori	ZAGREBSKA CESTA 29, MARIBOR	2001	60,62	6,43
180331	OddPT	01.08.2014	313,20	Pisarniški prostori	ZAGREBSKA CESTA 29, MARIBOR	2001	31,12	10,06
180331	OddPT	01.12.2014	200,00	Pisarniški prostori	UL.HEROJA NANDETA 37, MARIBOR	1996	40,00	2,50
							POVPREČJE	6,14
<div> <div>Slovenian Institute of Auditors</div> </div>								

TREND




REGRESIJSKA FUNKCIJA



SLOVENSKI
INŠTITUT
za REVIZIJO

Sklepanje o vrednosti



KAKŠNA JE TRŽNA VREDNOST?

Slovenian
Institute
of Auditors

29

SLOVENSKI INŠTITUT za REVIZIJO		IZVEDBA PRILAGODITEV					
vmesna prilagoditev		570,44		868,54		354,77	
regija	Osrednjeslovenska r.	Osrednjeslovenska r.	0%	Osrednjeslovenska r.	0%	Gorenjska regija	0%
naselje	okolica Ljubljane	Ljubljana - izven obroča	-5%	Ljubljana - center	-17%	Kranj	0%
NTP objekti (m2)	6.000,00	11.762,75	0%	3.195,00	0%	17.882,00	0%
velikost zemljišča (m2)	15.000,00	24.033,17	0%	5.923,67	0%	30.830,00	0%
namembnost objekta	industrijski objekt s pisarniškimi aneksom	industrijski objekt s pisarniškimi aneksom	0%	industrijski objekt s pisarniškimi aneksom	0%	industrijski objekt	25%
dostop	javna cesta	javna cesta	0%	javna cesta	0%	javna cesta	0%
parkiranje	pred objektom	pred objektom	0%	pred objektom	0%	pred objektom	0%
leto gradnje	2005	1980	0%	1980	0%	2001	0%
leto obnove		2010	0%	2010	0%	-	0%
stanje objekta in prostorov	dobro	podobno	0%	slabše	15%	slabše	7%
končna prilagoditev			-5%		-2%		32%
indikacija vrednosti		541,92		851,17		468,30	
Slovenian Institute of Auditors							



HVALA ZA POZORNOST.