


Franc BUKOVEC gradb. ing., univ.dipl.oec. 1

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

 OBČINA SLOVENSKA BISTRICA		
PREJETO	29. 05. 2018	ŠIB. ZNAK
VREDNOST		PRILOGE
ŠIFRA ZADEVE		

POROČILO O OCENI VREDNOSTI LAŠTINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINI IN IZHODIŠČNE VREDNOSTI ZA:

**PRODAJALNA, DEL STAVBE ŠTEV. 59, V VEČTANOVANJSKEM OBJEKTU, ŠTEV. STAVBE 33,
K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA na naslovu Tomšičeva 4, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
ID ZNAK: del stavbe 753-33-59**



1.0. SPLOŠNI PODATKI

- 1.1. PREDMET CENITVE: PRODAJALNA, DEL STAVBE ŠTEV. 59, V VEČTANOVANJSKEM OBJEKTU, ŠTEV. STAVBE 33, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA na naslovu Tomšičeva 4, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
ID ZNAK: del stavbe 753-33-59
- 1.2. NAROČNIK CENITVE: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
- 1.3. NAMEN CENITVE: Ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011,42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravice.
- 1.4. LASTNIK NEPREMIČNIN: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA do 1/1
Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
- 1.5. OGLED NEPREMIČNIN: 25/05-2018
- 1.6. VALUTA: TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA DAN:
28/05-2018

Spremno pismo

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

ZADEVA: OCENA VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC IN IZHODIŠČNE VREDNOSTI PRODAJALNE,
DEL STAVBE ŠTEV. 59, V VEČTANOVANJSKEM OBJEKTU, ŠTEV. STAVBE 33, K.O. 753
SLOVENSKA BISTRICA na naslovu Tomšičeva 4, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
ID ZNAK: del stavbe 753-33-59

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic. Ocenjena vrednost je vrednost, ki ni tržna. Ocenjena vrednost je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izklicna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2017.

Nepremičnino predstavlja

- PRODAJALNA, DEL STAVBE ŠTEV. 59, V VEČTANOVANJSKEM OBJEKTU, ŠTEV. STAVBE 33, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA na naslovu Tomšičeva 4, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
ID ZNAK: del stavbe 753-33-59

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje oz. primerljivo ponudbo posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih posesti do predmetne nepremičnine.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega sporočila, ter domnev in omejitvenih pogojev, smatram, da znaša primerna tržna vrednost nepremičnine na podlagi MSOV 2017 in v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013), dan 27/05-2018 znaša:

32.000,00 EUR
dvaintridesettisoč 00/00

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnekoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Glede eventualnih podrobnejših informacij pa si pogledajte priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem

Franc BUKOVEC gradb.ing.,univ.dipl.oec.



1.0. PODLAGA

DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

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, preudarno in brez prisile.

2.0. POSTOPEK DELA

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedenjo vrednostjo
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
- upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
- pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina

3.0. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot prič v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvorno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV

- POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV NI.

4.0. OCENJEVALEC VREDNOSTI:

Franc BUKOVEC, grad.ing., univ.dipl.oec.

IMENOVANJE: ODLOČBA Ministrstva za pravosodje, št. 165-04-219/2002 z dne 15/01-2004

Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu

Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravice. Ocenjena vrednost je tržna vrednost in je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izklicna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na oprdelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2017.

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti nepremičnin: način tržnih primerjav, na donosu zasnovanem način in na nabavnovrednostni način. Vsak način ima več metod ocenjevanja vrednosti.

MSOV 400 – Pravice na nepremičninah

Predmet vrednotenja je nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;

METODOLOGIJA CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

Vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin je opravljeno po Mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2017.

40.1 Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

1.0. TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

1.1. IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA TRŽNE VREDNOSTI

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri metode vrednotenja, in sicer:

- Nabavnovrednostni način
- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način

1.1.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav v danem primeru uporabimo, ker je na razpolago dovolj podatkov o realiziranih poslovanjih primerljivih nepremičnin na tem območju.

Po tem pristopu ocenjujemo obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih ponudbenih vrednosti nepremičnin. V ta namen sem opravil analizo realiziranih poslovanj na širšem območju SLOVENSKE BISTRICE.

Primerjive nepremičnine so bile izbrane na podlagi analize:

- ponudbenih cen
- značilnosti nepremičnine
- okoliščin v katerih je bila nepremičnina prodana
- pogojev prodaje
- značilnosti lokacije
- funkcionalnosti bodočega objekta
- itd

1.1.2.1. Na donosu zasnovan način

Tržna vrednost nepremičnine je po tem pristopu enaka sedanji vrednosti donosa oz. sedanji vrednosti zemljiške rente.

V najosnovnejši obliki je ocenjena vrednost nepremičnine enaka:

$$V = I \cdot 1/r$$

Pri čemer je I povprečni letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti, oz. v našem primeru ocenjeni letni znesek najemnin, r pa je obrestna mera v % uporabljena pri kapitalizaciji oz. stopnja kapitalizacije.

- Glede na namembnost objektov se izbere vrednost neto mesečne najemnine za objekte na m². Oceniti se eventualna neizterljivost.
- Izračuna se letni donos.
- Iz primerljivih podatkov se določi obrestna mera oz. stopnja kapitalizacije.

1.1.2.1. PODATKI O TRŽNIH NAJEMNINAH

V cenitvi so uporabljeni podatki o najemninah iz lastne in širše banke podatkov.

Pod pojmom čiste najemnine /donos/ je razumeti letni dobiček od najemnine, ki jo dobi lastnik nepremičnine in je vse stroške, ki izhajajo iz posesti nepremičnine prenesel na najemnike.

1.1.3. Nabavnovrednostni način

Ta pristop temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški, oz. v danem primeru njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja. Zemljišče ocenjujemo ločeno po njegovi tržni vrednosti kot bi bilo prazno. Nato ocenimo pomožne objekte in ureditve okolja objekta na osnovi analitičnih primerjalnih vrednosti.

Ocena vrednosti zemljišča kot bi bilo prazno.

Narejena je na podlagi prodaj zemljišč v tem območju, ki so predmetni lokaciji najustreznejše in primerljive.

- Ocena nadomestitvenih stroškov
Nadomestitvene stroške sem pridobil iz zbranih cen gradbenih izvajalcev in dejansko obračunanih vrednosti za primerljive gradnje. Vrednosti so valorizirane na dan cenitve.
- Vrednost zastaranja
Nadomestitveni strošek objekta se zmanjša za:
Fizično poslabšanje /amortizacija/ x funkcionalne pomanjkljivosti objekta x ekonomski vpliv

1.2. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV

- Podatki gradbene operative Lastni podatki o transakcijah primerljivih nepremičnin
- Podatki lastnika in naročnika nepremičnin
- Zemljiško knjižni izpiski, posestni listi in mapne kopije
- Lastni podatki o nadomestitvenih stroških
- Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč /Maruška ŠUBIC KOVAČ, Ljubljana/
- Uporebljeni materiali iz seminarjev o vrednotenju nepremičnin za sodne cenilce in izvedence v zadnjih letih
- PODATKI IZ EVIDENCE NEPREMIČNIN /Geodetski inštitut Slovenije/
- ZK izpiski, geodetski nacrt parcel (e-vpogled),
- www.peg-online.net,
- www.slonep.net,
- www.trgnepremicnin.si,
- Dokumentacija naročnik lastnika
- ZK izpiski.
- PORTAL CGSCenilec
- STANDARD O OCENJEVANJU NEPREMIČNIN SRS-2 /Ur. l. RS št. 56/01/
- SLOVENSKI RAČUNOVODSKI STANDARD 2 /Ur. l. št. 18/03/
- EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN /Slovenski geodetski inštitut/
- MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI – MSOV 2013

1.4. UPORABA NAČEL

Upoštevana so bila strokovna in etična načela ter postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

1.5.1. UPORABA METODOLOGIJE

Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičninah za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic
Ocenjena vrednost je vrednost, ki ni tržna. Ocenjena vrednost je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izklicna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2017. Vrednotenje nepremičnin se opravi po načinu tržnih primerjav in na donosu zasnovanem načinu, kot najprímemejšima načinoma v danem primeru.

2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Cenitev je opravljena po ogledu na licu mesta dne 25/05-2018 in pridobljene dokumentacije.

Predmet cenitve je naslednja nepremičnina:

- PRODAJALNA, DEL STAVBE ŠTEV. 59, V VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU, ŠTEV. STAVBE 33, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA na naslovu Tomšičeva 4, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
ID ZNAK: del stavbe 753-33-59

2.1. ANALIZA SOSESKE

Ocenjevana nepremičnina je locirana v predelu mesta SLOVENSKE BISTRICE, ob pozidani soseski z pretežno večstanovanjskimi objekti, v oddaljenosti 21 km od MARIBORA. Vsa potrebna infrastruktura je v neposredni bližini objekta.

Občina Slovenska Bistrica je med največjimi v Sloveniji. Meri 260 km² in šteje 25 265 prebivalcev. Območje občine je izredno raznoliko, pregledno, zanimivo, velike pa so tudi njegove turistične, kulturne in naravne danosti. Gospodarstvo s svojimi dejavnostmi je bistveni dejavnik razvoja in napredka v občini. Prevladuje predelovalna industrija, ki predstavlja 2/3 gospodarstva (proizvodnja kovinskih izdelkov s poudarkom na aluminiju, živilsko predelovalna industrija), sicer pa se cca 25% podjetij ukvarja z nestoritvenimi dejavnostmi. V neposredni bližini mesta Slovenska Bistrica je obrtna cona, ki je na to območje privabila predvsem proizvodno naravnana podjetja iz Slovenije in iz tujine. Predvideno pa je tudi širjenje obrtne cone ob izvozu z avtoceste, kjer naj bi se v prihodnosti razvijala predvsem proizvodnja, trgovska, storitvena in gostinska dejavnost. Največja prednost razvojnih možnosti mesta in občine Slovenska Bistrica je ugodna strateška lega, saj leži na križišču poti v smeri Maribora, Ptuja, Ljubljane in Rogaške Slatine. V neposredni bližini poteka vzhodna smer slovenskega avtocestnega križa, v smeri proti Madžarski in Hrvaški. Občina Slovenska Bistrica se ponaša s številnimi naravnimi znamenitostmi ter kulturnimi in zgodovinskimi spomeniki. Velik del teh je občina razglasila z odlokom o zaščiti znamenitosti in spomenikov. Veliko, predvsem kulturnih spomenikov, pa je v preteklih dveh desetletjih tudi obnovila in zavarovala pred propadom. Naravna in kulturna dediščina v občini predstavlja neprecenljivi del gospodarskih in turističnih

možnosti prihodnjega razvoja tega območja. Mesto Slovenska Bistrica predstavlja industrijsko, upravno in kulturno središče občine. Mestne pravice je pridobilo med leti 1297 in 1313. V mestu živi blizu 8 000 prebivalcev.

2.2. PRAVICE IN PRAVNA DEJSTVA

Na nepremičnini ID ZNAK: del stavbe 753-33-59 je izvedena vknjižba lastninske pravice na OBČINO SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

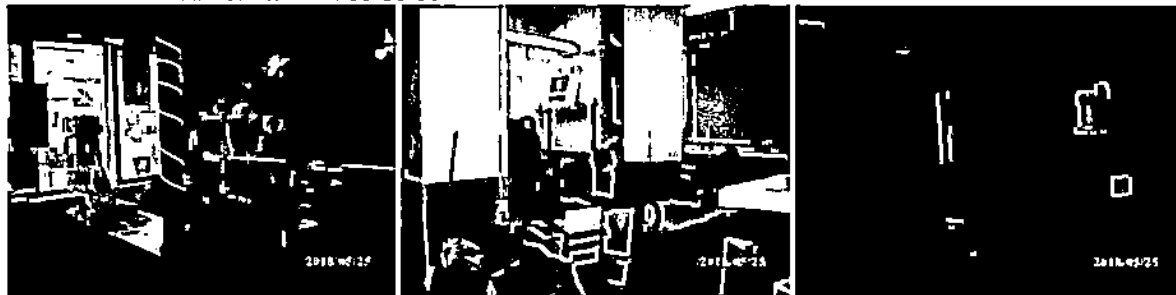
Na nepremičnini ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini..

2.3. LOKACIJA OBJEKTA



2.4. OPIS NEPREMIČNINE

- PRODAJALNA, DEL STAVBE ŠTEV. 59, V VEČSTANOVANJSKEM OBJEKTU, ŠTEV. STAVBE 33, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA na naslovu Tomšičeva 4, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
ID ZNAK: del stavbe 753-33-59



Prodajalna del stavbe števil. 59, ki je predmet cenitve se nahaja v kletni etaži večstanovanjskega objekta števil. stavbe 33, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA ob Tomšičevi ulici znotraj blokovnega naselja v mestu SLOVENSKA BISTRICA na parc. števil. 767, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA.

Dostop do objekta je iz asfaltirane ulice z urejeno javno razsvetljavo, odvodnjavanjem in parkiriščem pred objektom. Objekt je bil izgrajen leta 1964. Leta 2017 pa je bila obnovljena fasada objekta in strešna kritina.

Poslovni prostor prodajalne - papirnice obsega: predprostor, prodajni prostor, skladišče in garderoba in WC. Objekt je gabarita K+P+II. Temelji objekta so pasovni betonski. Objekt je zidane masivne gradnje. Obodne in predelne stene so zidane z modularno opeko. Strop v etažah je AB plošča.

Streha je lesena dvokapnica, krita z pločevinasto kritino in izdelanimi kleparskimi izdelki. Finalni tlak v poslovnih prostorih so keramične ploščice in pvc talna obloga. Vhodna vrata so PVC izvedbe z varovalnim zapiranjem, ki jih je vgradil najemnik. Okna so lesene izvedbe, zasteklena s dvojno zasteklitvijo in dotrajana. Notranja vrata so furnirana. Prostorji so ogrevani radiatorsko preko etažnega plinskega kotla. Prezračevanje je naravno. Izdelane so inštalacije za telefon oz. kabelsko TV in računalniško mrežo. Stropi in stene so ometani in pleskani. Stropi so delno obloženi z lesno oblogo.

IZRAČUN NETTO POVRŠIN – povzete po GURS in preveritve na licu mesta / upošteva SIST ISO 9836/:

POVRŠINA /m²

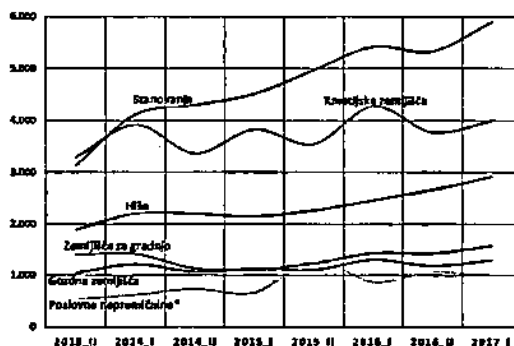
PRODAJALNA SKUPAJ	65,80
-------------------	-------

SPLOŠNE UGOTOVITVE

Prostorji prodajalne so locirani v kletni etaži dostopni preko zunanjih stopnic iz nivoja pritličja. Vsled tega je prišlo v preteklosti večkrat do poplavljanja prostorov. Finalni podi in okna so dotrajana. V delu prostora prihaja do zamakanja v stropu iz gornje etaže.

3.0. POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2017 PROMET NEPREMIČNIN

V prvem polletju 2017 smo na prostem trgu in javnih dražbah evidentirali okoli 17.200 sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami v skupni vrednosti 1,07 milijarde evrov. 1 Vrednostni obseg evidentiranega prometa je sicer prvič po rekordnem, predkriznem drugem polletju 2007 presegel milijardo evrov že v drugem polletju 2016 (1,13 milijarde evrov), polletno število sklenjenih poslov pa je bilo rekordno od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. K rasti števila transakcij z nepremičninami največ prispeva rast števila kupoprodajnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami. Povečevanje vrednostnega obsega prometa je tudi posledica večjega števila večjih poslov, ki so jih začeli sklepati poslovni subjekti oziroma nepremičninski investitorji. Med večjimi posli zasledimo prodaje trgovskih centrov, poslovnih in industrijskih stavb, hotelov in garažnih hiš, pa tudi gradbenih zemljišč in nedokončanih objektov iz v času krize propadlih nepremičninskih projektov. Medtem, ko smo v prvem polletju 2015, ko so cene nepremičnin v povprečju dosegle dno, evidentirali 27 milijonskih poslov (največji je bil prodaja poslovne zgradbe Slovenijalesa v Ljubljani za 18,8 milijona evrov), smo jih v drugem polletju 2016 že 67 (največji je bil prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov), v prvem polletju 2017 pa 49 (največji je bil prodaja nove poslovne stavbe v Ljubljani za 8,8 milijona evrov).



Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj nepremičnin, Slovenija, II. polletje 2013 – I. polletje 2017. 1 Podatki so še začasni.

Od prvega polletja 2013, ko je bilo doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, je prisoten trend rasti števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojnih, vrstnih in dvojčkov). Daleč največji oživitvi trgovanja smo bili priča v prvi polovici leta 2014, ko se je število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi s polletjem prej na ravni države povečalo za več kot četrtino. V letošnjem prvem polletju je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2013 njihovo število že za 82 odstotkov večje. Število kupoprodaj stanovanj se je v tem obdobju povečalo za 90 odstotkov, hiš pa za 68 odstotkov. V prvem polletju letošnjega leta smo zabeležili rekordno število kupoprodaj stanovanj, ne pa tudi hiš. V primerjavi s prej rekordnim drugim polletjem 2007 je bilo po še začasni podatkih število kupoprodaj stanovanj večje za 4 odstotke, število kupoprodaj hiš pa je bilo za 5 odstotkov manjše. Po tem, ko je v drugi polovici preteklega leta že kazalo, da se bo trgovanje s stanovanji umirilo, je število transakcij z njimi v prvi polovici letošnjega spet poskočilo. V prvem polletju letošnjega leta je bilo v primerjavi s drugim polletjem 2016 večje za 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 9 odstotkov. Število evidentiranih kupoprodaj hiš po stagnaciji v drugi polovici leta 2014 in prvi polovici 2015 razmeroma enakomerno narašča. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2016 večje za 9 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2016 pa za 19 odstotkov. V obdobju zadnjega leta se je torej število kupoprodaj za hiše začelo povečevati hitreje kakor za stanovanja.

Za razliko od trga stanovanjskih nepremičnin je kriza trga zemljišč za gradnjo stavb trajala do prvega polletja 2015, ko so dosegle dno cene stanovanjskih nepremičnin. Šele ko so začele naraščati cene stanovanj, je v prvi polovici leta 2016 naglo oživel tudi trg zemljišč za gradnjo stavb. V prvem polletju 2017 je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2015, kljub začasni stagnaciji v drugi polovici leta 2016, njihovo število večje že za 42 odstotkov. Še vedno pa je bilo kar za 37 odstotkov manjše kakor v prvem polletju 2008, ko se je že začela kriza nepremičninskega trga, gradbena ekspanzija pa je dosegla vrh.

Kljub precejšnjim nihanjem v številu evidentiranih kupoprodaj po polletjih je tudi za poslovne nepremičnine jasno razpoznaven trend rasti števila kupoprodaj po koncu krize nepremičninskega trga. Oživitev trga poslovnih nepremičnin je bila sprva nekoliko manj živahna kakor pri stanovanjskih nepremičninah, v obdobju zadnjega leta pa se je število evidentiranih kupo-prodaj pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov povečalo celo nekoliko bolj kakor za stanovanja in hiše. Čeprav je trgovanje s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči manj podvrženo nepremičninskim ciklom, je po oživitvi slovenskega nepremičninskega trga v letu 2014 tudi za ta zemljišča zaznati trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj. V prvem polletju letošnjega leta je sicer v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2016, po še začasni podatkih, število evidentiranih kupo-prodaj za kmetijska zemljišča nekoliko upadlo, za gozdna zemljišča pa ostalo na približno enaki ravni.

CENE NEPREMIČNIN

V Sloveniji so cene stanovanj dosegle dno v prvi polovici leta 2015. Po stagnaciji v drugi polovici leta 2015 kažejo stalen trend rasti. V prvem polletju leta 2017 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja 1.580 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2015, ko je bila najnižja, pa za 10 odstotkov. Cene hiš so cenovno dno dosegle nekoliko prej kakor cene stanovanj, in sicer v drugi polovici leta 2014. Od takrat tudi cene hiš kažejo trend rasti, ki se je po manjšem nihaju navzdol v drugi polovici leta 2016, opazno okrepil v letošnjem letu. Povprečna pogodbeno cena hiše s pripadajočim zemljiščem je v prvem polletju 2017 znašala 119.000 € in je bila za 6 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2016 oziroma 14 odstotkov višja kakor v drugem polletju 2014, ko je bila najnižja.

[Handwritten signature]

Hkrati z oživitvijo trga zemljišč za gradnjo stavb so v letu 2016 močno poskočile tudi njihove cene. Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb se je v drugem polletju 2016 v primerjavi z drugim polletjem 2015 zvišala za več kot polovico, s 45 €/m² na 68 €/m². V prvi polovici letošnjega leta so nato cene ponovno padle. V prvem polletju 2017 je povprečna cena zemljišča znašala 52 €/m² in je bila v primerjavi z drugim polletjem 2016 nižja za skoraj četrtino, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko so cene zemljišč za gradnjo stavb dosegle dno, pa je bila vendarle za več kakor petino višja. Do obrata cen pisarniških prostorov kljub opazni oživitvi trga v obdobju zadnjega leta še ni prišlo. Vzrok za nadaljevanje sicer šibkega trenda padanja cen pisarniških prostorov po koncu krize nepremičninskega trga gre iskati predvsem v konkurenčni ponudbi najemnih prostorov. V času krize se je ponudba pisarniških prostorov za najem povečala, najemnine pa so se precej znižale. O trendih cen za trgovske, storitvene in gostinske lokale je zaradi njihove raznovrstnosti in razmeroma majhnih statističnih vzorcev prodaj težko govoriti. Ocenjujemo pa, da njihove cene začenjajo počasi slediti povečevanju števila kupoprodaj ter rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Cene kmetijskih zemljišč na ravni države kažejo trend zmerne rasti, cene gozdnih zemljišč pa stagnirajo.

3.1. TRŽNA ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJ NA OBMOČJU mesta SLOVENSKA BISTRICA

Značilnosti trga primerljivih nepremičnin na območju mesta SLOVENSKA BISTRICA

Na osnovi podrobne analize trga, posameznih transakcij in oglasov na obravnavanem območju lahko zapišemo:

- Na področju realiziranih prodaj prodajnih prostorov na območju mesta SLOVENSKA BISTRICA po podatkih portala CGSCenilec v obdobju od 01/01-2016 do 25/05-2018 beležimo samo 4 transakcije na prostem trgu, povprečne površine 78,25 m² in povprečni ceni 712,23 EUR/m²
- Na področju ponudbe je po podatkih portala NEPREMIČNINE.net trenutno na območju ponudbe prodajaln mesta SLOVENSKA BISTRICA na dan 25/05-2018 ponudbe prodajaln samo 1 oglas za prodajni prostor površine 100,00 m² po ceni 450,00 eur/m².
- Prikazane cene so odraz trenutnega stanja na tem trgu za primerljive nepremičnine.

4.0. VREDNOTENJE

tč. 40. Načini in metode ocenjevanja vrednosti

tč. 40.1 Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

tč. 40.2 Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4.

4.1. VREDNOTENJE NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV

tč. 50. Način tržnih primerjav

50.1 Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav.

tč. 50.2 Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejeto in ustrezno enoto primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enota primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča,

b) cena na sobo,

c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

tč. 50.3 Enota primerjave je uporabna le, če je v vsakianalizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

tč. 50.4 Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z odstavkom 30.8, MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike.

Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 82 Standardi sredstev – MSOV 400 Pravice na nepremičninah

a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;

b) različnimi lokacijami,

c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;

d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;

e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;

f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;

g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

PRIMERLJIVE PRODAJE ZA PRODAJNE PROSTORE /VIR: Pridobljene primerljive prodaje po portalu

CGSCenilec za pravne posle: 200.789; 308.788; 213.697

1. POSEL 200.789

PRODAJALNA v pritličju, Tomšičeva 9, SLOVENSKA BISTRICA; leto izgradnje 1991, PROD. CENA 43.000,00 EUR; neto površine 77,00 m²; DATUM TRANSAKCIJE 12/02-2015



[Handwritten signature]

2. POSEL 308.788

PRODAJALNA v pritličju, Trg Alfonza Šarha 18, SLOVENSKA BISTRICA; leto izgradnje 1996, PROD. CENA 43.000,00 EUR; neto površine 40,00 m²; DATUM TRANSAKCIJE 27/12-2015



3. POSEL 278.058

PRODAJALNA v pritličju, Tomšičeva 25, SLOVENSKA BISTRICA; leto izgradnje 2002, PROD. CENA 16.000,00 EUR; neto površine 53,00 m²; DATUM TRANSAKCIJE 19/05-2015



PRILAGODITVE

Na primerljivih transakcijah izvedemo prilagoditve glede makro in mikrolokacije med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino. Prav tako smo izvedli korekcijo glede na vrsto transakcije, prodajne pogoje in pogoje financiranja ter korekcijo glede fizičnih razlik med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino. V sklopu prilagoditve fizičnih razlik smo primerjali velikost in lego prostorov v objektu oziroma zemljišča, starost, stanje in funkcionalno zasnovo prostorov oziroma zemljišča ter stanje in energetske ter komunalno zasnovo objekta ter zemljišča. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Lokacija/naslov	SL.B. Tomšičeva 9		SL.B. Trg A. Šarha 18		SL.B. Tomšičeva 25	
	43.000,00		35.000,00		16.000,00	
CENA EUR/m ²	558,44		875,00		301,89	
Vir podatka	CGSCenilec		CGSCenilec		CGSCenilec	
		Pril.		Pril.		Pril.
Obseg pravic	celotni	0%	celotni	0%	celotni	0%
Datum transakcije	12.2.2015	0%	27.12.2016	0%	19.5.2015	0%
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%
Prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Lokacija v regiji	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Lokacija v naselju	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Velikost posl. prost.	77,00	0%	40,00	5%	53,00	5%
Lega v stavbi	pritličje	-10%	pritličje	-10%	pritličje	-10%
Starost objekta	1991	0%	1958	-10%	2002	5%
Kvaliteta	boljša	-5%	boljša	-5%	boljša	-5%
Vzdrževanost prost.	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Končna prilagoditev		-15%		-20%		-5%
INDIKACIJA VREDN.	474,67		700,00		286,80	
PONDER	0,40		0,30		0,30	
OCENA VREDNOSTI						
POND. VREDNOST	12.493,31		13.818,00		5.661,43	

SKUPNA VREDNOST	31.972,74
------------------------	------------------

OCENJUJEM DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE.. NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV ZNAŠA 31.972,74 EUR

4.2. NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

tč. 60. Na donosu zasnovan način

tč.60.1 Za oceno vrednosti pod okvirnim naslovom na donosu zasnovanega načina se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi ga lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naložbenih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine (glej odstavke 90.1–90.3); v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bila to lahko domnevna najemнина (ali prihranjena najemнина) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora.

tč. 60.2 Za nekatere pravice na nepremičninah je zmožnost nepremičnine za ustvarjanje dobička tesno povezana z določeno rabo ali poslovno dejavnostjo (na primer pri hotelih, golfski igrišča itd.). Če je objekt primeren samo za določeno vrsto dejavnosti, je donos pogosto povezan z dejanskimi ali možnimi denarnimi tokovi, ki bi jih dobil lastnik tega objekta iz poslovne dejavnosti. Kadar se za ocenitev vrednosti uporabi potencial premoženja, se to pogosto imenuje metoda dobička.

tč. 60.3 Kadar predstavlja dohodek, uporabljen pri na donosu zasnovanem načinu, denarni tok iz poslovanja (in ne denarnega toka, povezanega z najemnino, vzdrževanjem in drugimi posebnimi stroški za nepremičnino), bi moral ocenjevalec vrednosti primerno ravnati tudi v skladu z zahtevami MSOV 200 – Podjetja in poslovni deleži ter, kadar je primerno, MSOV 210 – Neopredmetena sredstva.

tč. 60.4 Za pravice na nepremičninah se lahko uporabijo različne oblike modelov diskontiranega denarnega toka. Te se med seboj razlikujejo v podrobnostih, vsem pa je skupna osnovna značilnost, da je denarni tok za določeno prihodnje obdobje preračunan na sedanjo vrednost z uporabo diskontne mere. Vsota sedanjih vrednosti za posamezna obdobja predstavlja oceno kapitalne vrednosti. Diskontna mera v modelu diskontiranega denarnega toka temelji na časovni vrednosti denarja ter na tveganjih in nadomestilih za tveganja, povezanih z zadevnim denarnim tokom.

tč. 60.5 Nadaljnje informacije o izpoljavi diskontnih mer so v odstavkih 50.29–50.31, MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti. Na določitev donosa ali diskontne mere naj bi vplival cilj ocenjevanja vrednosti. Na primer:

a) če je cilj ocenjevanja vrednosti ugotoviti vrednost za določenega lastnika ali morebitnega lastnika na podlagi njihovih lastnih naložbenih sodil, je uporabljena mera lahko odraz njihove zahtevane donosnosti ali njihovega tehtanega povprečja stroškov kapitala;

b) če je cilj ocenjevanja vrednosti ugotoviti tržno vrednost, bo diskontna mera lahko izpeljana iz opazovanja donosov, nakazanih v ceni, plačani za pravice na nepremičninah, s katerimi se trguje na trgu med tržnimi udeleženci, ali iz hipotetično zahtevanih diskontnih mer ali donosov udeležencev. Kadar diskontna mera temelji na analizi poslov na trgu, bi morali ocenjevalci vrednosti upoštevati tudi navodila iz odstavkov 30.7 in 30.8, MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

tč. 60.6 Primerno diskontno mero je mogoče sestaviti tu di iz značilnega "netveganege" donosa, prilagojenega za dodatna tveganja in nadomestila za tveganja, značilna za določeno pravico na nepremičnini.

tč. 100. Najemnina

tč. 100.1 Tržna najemnina je obravnavana kot podlaga vrednosti v MSOV 104 – Podlage vrednosti.

tč. 100.2 Pri ocenjevanju vrednosti nadrejene pravice, ki se daje v najem, ali pravice, ki je ustvarjena z najemom, morajo ocenjevalci vrednosti upoštevati pogodbeno najemnino; če sta različni, pa se upošteva tržna najemnina.

tč. 100.3 Pogodbena najemnina je najemnina, ki jo je treba plačati po pogojih dejanskega najema. Lahko je stalna za ves čas trajanja najema ali pa spremenljiva. Pogostnost sprememb v najemni in podlaga za njihovo izračunavanje bosta določeni v pogodbi o najemu in morata biti prepoznavni in razumljivi, da se lahko ugotovijo vse koristi za najemodajalca in obveznosti najemodajalca

V obravnavanem primeru smo se glede na tip nepremičnine in kvaliteto podatkov s trga nepremičnin odločili, da vrednost ocenimo s pomočjo metode kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije.

Potencialni prihodek obravnavne nepremičnine smo izračunali na podlagi primerne tržne neto najemnine, ki bi jo lahko dobili za ocenjevano nepremičnino. Višino primerne tržne neto najemnine smo preverili na trgu nepremičnin s pomočjo načina primerljivih transakcij. Za ocenjevano nepremičnino smo pri iskanju primerne tržne neto najemnine uporabili kot najprimernejšo enoto primerjave 1 m² neto tlorisne površine prostorov. Na trgu nepremičnin smo poiskali podatke o oddajah podobnih nepremičnin. Pri tem smo se oprli predvsem na lastne informacije, ki jih beležimo pri oddaji nepremičnin, prav tako pa smo uporabili vse dosegljive podatke iz dnevnega in periodičnega tiska, ter svetovnega spleta.

Najemnina: V obravnavanem primeru smo povzeli višino najemnine, na podlagi realiziranih vrednosti za oddajo po portalu CGSCenilec za primerljive prodajne prostore na območju PODRAVSKE REGIJE

Neizkoriščenost poslovnih prostorov smo preverili z analizo trga nepremičnin. Preverili smo zasedenost poslovnih prostorov v Osrednjeslovenski regiji in ugotovili, da se stopnja nezasedenosti glede na lokacijo v naselju giblje med 0 in 10%. Pri oceni vrednosti uporabimo povprečno stopnjo nezasedenosti v višini 2%.

Neizterljivost: pri poslovnih objektih je glede na trenutno stanje na trgu kar precejšnja. Praksa kaže, da najemodajalci, ki se v primeru neizterljivosti odločajo za sodne poti, kljub pravnomočnosti sodb ne uspejo izterjati

vseh zapadlih dolgov. Na podlagi podatkov podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin so nam posredovali podatek, da znaša stopnja neizterljivosti za poslovne prostore med petino in četrtino povprečne stopnje nezasedenosti, kar znaša 2%, kar tudi uporabimo v obravnavanem primeru.

Stroški in odhodki iz poslovanja: običajna praksa je, da lastnik prenese stroške iz lastništva na najemnika, vendar mora določene stroške nositi sam. Primerjali smo podatke posameznih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem poslovnih in stanovanjskih nepremičnin ter ocenili stroške in odhodke iz poslovanja, ki bremenijo lastnika nepremičnine. Med stroške, ki jih ima lastnik nepremičnine in jih ne more prenesti na najemnika sovštetli stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestitvena rezerva in tekoče vzdrževanje. Sam niso všteti davek na dodano vrednost, saj je upoštevana neto najemnina. V obravnavanem primeru ocenjujemo stroške in odhodke iz poslovanja v višini 5%.

Najemnina: V obravnavanem primeru smo na trgu preverili najemnino za prodajne prostore na območju Podravske regije. V nadaljevanju podajamo primerljive transakcije:

Po podatkih portala CGSCenilec je bilo v obdobju od 01/01-2014 do 25/05-2018 realiziranih 18 poslovnih oddaj prodajnih prostorov povprečne površine prostora 10,84 m².

Upošteva je vključen DDV oz. davek v višini najemnine in upošteva je primerljivost prodajaln, ki so predmet cenitve ocenimo povprečno višino najema poslovnih prostorov prodajaln in skladišč in predvsem višino najemnine za predmetno prodajalno znaša **3,50 EUR/m²**.

OCENA STOPNJE KAPITALIZACIJE

Stopnjo kapitalizacije ocenimo s pomočjo metode dograjevanja, kjer ocenimo naslednje premije za tveganje:

- Najprej določimo donosnost netveganih naložb. Kot netvegane naložbe v tem primeru štejemo tiste, za katere jamči država in imajo primerljiv rok zapadlosti, kakor je tipično trajanje naložbe v nepremičnino. Zato uporabim donosnost do dospelja državnih obveznic z primerno ročnostjo (vir: MTS Slovenia Daily Fixing). Ker pri oceni predpostavim pri dinamični najemninam neinflacijske razmere, jih moramo tudi pri meri kapitalizacije, kar izvedemo po Fisherjevi enačbi. V našem primeru analiziramo daljše časovno obdobje in v nadaljevanju za prihodnost predpostavim povprečne inflacije v Sloveniji v letu 2012 in napoved za 2013 (vir: Umar). Dobimo realno sestavino netveganih naložb: 3,05%

- Naložbe v nepremičnine so tvegane, zato naložbenih zahteva za tveganje nagrado, izraženo v obliki premije za tveganje (v Sloveniji od 1% do 4%). Pri oceni premije za tveganje upoštevamo še premije dobljene na osnovi ankete med pooblaščenimi ocenjevalci vrednosti nepremičnin (vir: Pšunder, Cirman, 2011). V našem primeru ocenimo premijo za tveganje v višini: 2,84%

- Prišteti je potrebno še premijo za nelikvidnost. Vemo, da je nepremičnine v primerjavi z finančnimi naložbami težje udonariti, zato prištejemo še to premijo. Premije za nelikvidnost pri nepremičninah se v Sloveniji gibljejo med 1% do 1,5% za manj nelikvidne nepremičnine. V našem primeru ocenimo premijo za nelikvidnost v višini: 1,25%

- Nepremičninske naložbe zahtevajo relativno veliko gospodarjenja s samo naložbo (izpolnjevanje davčnih napovedi, spremljanje tržnih gibanj,...). Tako je treba upoštevati še premijo za gospodarjenje z naložbo, ki se za nepremičnine giblje od 0,3% do 0,4%. V našem primeru jo ocenimo na: 0,30%

- Ker se nepremičnine sčasoma slabšajo, je po navedbah tujih avtorjev smiselno k tej izračunani zahtevani donosnosti do sedaj (zgoraj navedene donosnosti) prišteti tudi premijo za obnovo kapitala. Višina premije se za vsak primer razlikuje in jo določimo na podlagi referenčnih podatkov. Kadar le teh nimamo na razpolago, jo lahko določimo po eni izmed treh metod:

o Ringovi (časovno enakomerna metoda),

o Hoskoldovi (metoda amortizacijskega sklada) in

o Inwoodovi (anuitetna metoda).

Premijo za ohranitev kapitala oblikujem na podlagi amortizacijske dobe. Odločim za uporabo metode, ki temelji na izračunu nabranih amortizacijskih popravkov, Hoskoldovi metodi. Predpostavim, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti, ki je enaka netvegani, tako dobim premijo za ohranitev kapitala:

$Pok = r/(1+r)^n$; r donosnost reinvestiranih sredstev

Predpostavim, da bomo lahko sredstva oplemenitili po realni donosnosti, ki je enaka netvegani, tako dobim premijo za ohranitev kapitala: amortizacijska doba 60 let, premija za ohranitev kapitala 0,60%

IZRAČUN MERE KAPITALIZACIJE Z METODO DOGRAJEVANJA

• REALNA NETVEGANA DONOSNOST	0,0305	
• PREMIJA ZA TVEGANJE	0,0284	
• PREMIJA ZA NELIKVIDNOST		0,0100
• PREMIJA ZA GOSP. Z NALOŽBO	0,0030	
• PREMIJA ZA OHRANITEV KAPITALA		0,006
ZAHTEVANA DONOSNOST	0,0779	oz. 7,79 %

IZRAČUN DONOSA NEPREMIČNINE

• POTENCIALNI MESEČNI PRIHODEK	3,50 EUR/m ² x 65,80 m ² =	230,30 EUR
• POTENCIALNI LETNI PRIHODEK	230,30 EUR x 12	2.763,60 EUR
• ODBITEK ZA NEZASEDENOST IN NEIZTERLJIVOST	- 4%	
• STROŠKI in odhodki iz poslovanja	-5%	

SKUPNI STROŠKI 9% 248,72 EUR

STANOVITI DOBIČEK

2.514,88 EUR

IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

• $V = I/r = 32.283,44$ EUR

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU ZNAŠA:
32.203,44 EUR

5.0. USKLADITEV OCENE TRŽNE VREDNOSTI

- Predmet vrednotenja so lastninske pravice nepremičnine, ki v naravi predstavljajo **PRODAJALNO, DEL STAVBE ŠTEV. 59, V VEČTANOVANJSKEM OBJEKTU, ŠTEV. STAVBE 33, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA** na naslovu Tomšičeva 4, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
ID ZNAK: del stavbe 753-33-59

V obravnavanem primeru se odločimo, da kot osnovo za vrednotenje ocenimo tržno vrednost, ki je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV 2017) definirana kot ocerjeni 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, preudarno in brez prisile.

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 27/05-2018, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja. Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe dveh od načinov ocene vrednosti nepremičninskih pravic (način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način). Zaradi razpoložljivosti in kvalitete podatkov ter zaradi specifičnosti obravnavane nepremičnine smo pri odločanju o končni vrednosti dali enako težo načinu tržnih primerjav (50%) in na donosu zasnovanemu načinu (50%)

Na donosu zasnovan način:	32.203,44 EUR /ponder 50%/
Nabavnovrednostni način:	ni uporabljen
Način tržnih primerjav:	31.972,74 EUR /ponder 50%/

6.0. SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Z upoštevanjem navedenih prikazov, opisov, analiz, sklepov in morebitnih omejevalnih okoliščin, ki so opisane v priloženem poročilu vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic ocenjujem, da je tržna vrednost nepremičnine v skladu z MSOV 2017 na dan 27/05-2018

32.000,00 EUR
dvaintridesettisoč 00/00

Slov. Bistrica, 27/05-2018-2018

Cenitev opravil:

Franc BUKOVEC, gradb.ing., univ.dipl.oec.
Sodni cenilec gradbene stroke
Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica





Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 28.5.2018 - 7:28:49

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 753-33-59

katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA stavba 33 del stavbe 59 (ID 6481571)
vrsta: 5 - drugo
opis:
naslov: TOMŠIČEVA ULICA 4, 2310 Slovenska Bistrica

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice: 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 658/14831
na nepremičnini: katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA stavba 33 (ID 6481575)
ID pravice 17326425

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 17326460
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5884250000
firma / naziv: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov: Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 13.04.2017 11:52:32

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini