



PISNO POROČILO

O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE ²3 S STANOVANJA

²3 posamezni del št. 1 v stavbi št. 1106 k.o. 2144 Bistrica (ID)
²3 S stanovanje št. 1 v nadstropju večstanovanjskega objekta Bistrica 39, 4290 Tržič

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU, ZOISOVA 2, 4000 KRANJ

Naloga: Ocena vrednosti nepremičnine ²3 S stanovanje št. 1 v nadstropju večstanovanjskega objekta Bistrica 39, 4290 Tržič, posamezni del št. 1 v stavbi št. 1106 k.o. 2144 Bistrica (ID), v lasti dolžnice, s pripadajočim solastninskim deležem v višini ...% na vseh skupnih prostorih, napravah, stavbišču in zemljišču

Lastninska pravica na stanovanju: stavba ident. oznake 1106 k.o. Bistrica, del stavbe 1, nads. Doma Babić, Bistrica 39, Tržič

Izvajalec: MARN FRANCI, gr. inž., 4207 Cerklje, F. Barleta 8



MARN FRANCI, gr. inž.
F. Barleta 8
4207 Cerklje

Cerklje, 10.02.2012

OKRAJNO SODIŠČE V KRANJU
ZOISOVA 2

4000 KRANJ

Zadeva: POVZETEK CENITVENEGA POROČILA
o oceni vrednosti nepremičnine ²3 S stanovanje št. 1 v nadstropju večstanovanjskega objekta Bistrica 39, 4290 Tržič, posamezni del št. 1 v stavbi št. 1106 k.o. 2144 Bistrica (ID), v lasti dolžnice, s pripadajočim solastninskim deležem v višini ... % na vseh skupnih prostorih, napravah, stavbišču in zemljišču

V skladu z vašim naročilom sem izdelal cenitveno poročilo o vrednotenju nepremičnine ²3 S stanovanje št. 1 v nadstropju večstanovanjskega objekta Bistrica 39, 4290 Tržič, posamezni del št. 1 v stavbi št. 1106 k.o. 2144 Bistrica (ID), v lasti dolžnice.

Namen in vloga ocenitve je bila: določiti pošteno tržno vrednost (v nadaljevanju pošteno tržno vrednost nepremičnine stanovanja s pripadajočim zemljiščem. Vloga vrednotenja je, da ugotovljena tržna vrednost služi naročniku za nadaljnje odločitve.

Pri vrednotenju sem upošteval k objektu pripadajoče zemljišče, po predloženim zemljiško knjižnim izpiskom. Koristno in cenitveno površino sem določil na osnovi ogleda objekta, podatkov iz podatkov iz javnega vpogleda, pri čemer sem upošteval Standard SIST ISO 9836.

V postopku pripravljanja tega poročila sem pregledal predmetno posest z okolico in analiziral vse razpoložljive podatke in ustrezne tržne podatke, ki sem jih potreboval pri izdelavi poročila.

Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavane nepremičnine so bili uporabljeni trije pristopi k izračunu vrednosti (stroškovni, tržni in dohodkovni pristop), s katerimi sem dobil tri indikacije vrednosti za obravnavano posest, na osnovi katerih sem, po končnem razmisleku ocenil tržno vrednost posesti.

Ob upoštevanju zgoraj navedenega, vsebine poročila, domnev in omejitvenih okoliščin ocenjujem, da je tržna vrednost ²3 S stanovanja na dan 31.01.2012 enaka:

posamezni del št. 1 v stavbi 1106 k.o. Bistrica; Bistrica pri Tržiču 39	površina (m ²)	vrednost (€)	vrednost (€/m ²)
stanovanjska površina stanovanje 1	69,600	60.292,39	866,27
drvarnica	14,800	2.564,16	173,25
odprta terasa	16,400	3.551,71	216,57
skupaj stanovanje	100,800	66.408,26	

S spoštovanjem!

Franci Marn



VSEBINA:

1.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

- 2.1 GOSPODARSKE RAZMERE V SVETU IN SLOVENIJI
- 2.2 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI
- 2.3 TRG NEPREMIČNIN V OBČINI TRŽIČ
- 2.4 OPIS IN ANALIZA ZEMLJIŠČA
- 2.5 OPIS IN ANALIZA OBJEKTA

3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI

- 3.2 IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA – STROŠKOVNI PRISTOP
- 3.3 IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA – DOHODKOVNI PRISTOP
- 3.4 IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA – TRŽNI PRISTOP – metoda primerljivih prodaj
- 3.5 USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI STANOVANJA

IZJAVA OCENJEVALCA

KVALIFIKACIJA OCENJEVALCA

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

VIRI PODATKOV IN INFORMACIJ

LITERATURA

1.0 PREDSTAVITEV PROJEKTA

Naročnik: cenitev je naročilo Okrajno sodišče v Kranju, Zoisova 2, 4000 Kranj, sklep Opr. št. In 195/2009 z dne 12.01.2012.

Lastninska pravica na stanovanju: stavba ident. oznake 1106 k.o. Bistrica, del stavbe 1, nads. Doma Babič, Bistrica 39, Tržič

Namen in vloga cenitve: določiti pošteno tržno vrednost (v nadaljevanju tržna vrednost) obravnavane posesti za namen določitve vrednosti kapitala, ki ga ta posest predstavlja.

Standard vrednosti: pri ocenjevanju je uporabljen standard poštene tržne vrednosti.

Definicija: poštena tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delata razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

V definiciji so vključeni naslednji pogoji:

1. motivacija kupca in prodajalca je podobna
2. obe strani sta dobro obveščeni in vsaka dela v skladu s svojimi najboljšimi interesi
3. dovolj časa je dano na razpolago za delovanje na odprtem tržišču
4. plačilo je izvedeno z gotovino ali njegovim ekvivalentom
5. financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na določen dan in po pogojih, običajno za to vrsto posesti na tem področju
6. cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti, nastali v teku transakcije.

Datum ocenjevanja: na zahtevo naročnika se vse podane vrednosti v poročilu nanašajo na dan 31.01.2012. Poročilo o ocenitvi je bilo izdelano v februarju 2012.

Identifikacija posesti: parc. št. 105/3 k.o. Bistrica (ID 3087438)

parc.št. 105/3 dvorišče 122,00 m²

stavbišče 207,00 m²

Izvor podatkov: za potrebe ocenjevanja sem osebno pregledal posest dne 31.01.2012 in si pridobil vse potrebne podatke, ki so služili kot osnova za cenitev. Oceno površin stanovanja sem dobil na osnovi podatkov javnega vpogleda.

Uporabljene metode vrednotenja: pri vrednotenju sem uporabil tri pristope k izračunu vrednosti posesti in sicer:

1. **stroškovni pristop:** stroškovni pristop je metoda, ki temelji na trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo
2. **tržni pristop:** metoda se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih objektov, ki so bile realizirane v časovno čim krajšem obdobju na območju, ki je čim bližje obravnavani lokaciji
3. **dohodkovni pristop:** dohodkovni pristop je metoda, ki temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti:

Končna vrednost: ob upoštevanju zgoraj navedenega in vsebine v nadaljevanju poročila ter domnev in omejitvenih okoliščinah ocenjujem, da je tržna vrednost obravnavane posesti na dan 31.01.2012:

Indikativne vrednosti: stanovanje v nadstropju

metoda ocenjevanja	skupna vrednost (€)	vrednost (€ / m ²)
STROŠKOVNI PRISTOP	58.857,15	853,00
PRISTOP DONOSOV	60.484,50	876,59
PRIMERJALNI PRISTOP	59.060,96	894,86

59.772,73 € oziroma 866,27 €/m²

SKUPNA VREDNOST STANOVANJA
na dan 31.01.2012

posamezni del št. 1 v stavbi 1106 k.o. Bistrica; Bistrica pri Trziču 39	površina (m ²)	vrednost (€)	vrednost (€/m ²)
stanovanjska površina stanovanje 1	69,600	60.292,39	866,27
drvarnica	14,800	2.564,16	173,25
odprta terasa	16,400	3.551,71	216,57
skupaj stanovanje	100,800	66.408,26	

Obseg poročila: to poročilo obsega 21 oštevilčenih strani. Poročilo je izdelano v štirih izvodih, ki jih prejme naročnik.

2.0 PREDSTAVITEV SPLOŠNIH PODATKOV

2.1 GOSPODARSKE RAZMERE V SVETU IN SLOVENIJI

Živimo v času globalizacije svetovnega gospodarstva, zato se politični, ekonomski, demografski in drugi dejavniki na raznih delih sveta med seboj prepletajo. Posledice pa neposredno ali posredno prenašajo na ostali svet.

Slovenija, kot nova in majhna država v EU nastopa v mednarodnih tokovih kot gospodarsko zrela država, v iskanju novih trgov in vzpostavljanja novih meddržavnih odnosov in sporazumov. Zato bo njena gospodarska rast odvisna predvsem od uspešnosti teh iskanj.

2.2 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Politične spremembe po osamosvojitvi RS so sovpadale tudi s spremembo ekonomije v tržno usmerjeno gospodarstvo.

Stanovanjska gradnja se je po osamosvojitvi pričela zopet ustrezno reševati, z ustreznimi Zakoni (Stanovanjski zakon); gradnjo izvajajo tako investitorji v svoji režiji (zasebna gradnja) kot tudi razne družbe za prodajo.

2.3 TRG NEPREMIČNIN V OBČINI TRŽIČ

Gospodarske in politične spremembe, ki so opisane v predhodnem poglavju, so kraje občine Tržič prizadele enako kot druga okolja v Sloveniji, pri čemer je potrebno poudariti, da so sedanji gospodarski kazalci slabši od povprečja Slovenije. Srednja stopnja nezaposlenosti in s tem kupna moč prebivalstva, nekaj podjetij v stečaju ter s tem srednja stopnja družbenega dohodka neposredno vplivajo na obseg in vrednost investicij na področju nepremičnin ter na dogajanja na nepremičninskem trgu nasploh.

Po podatkih, ki jih spremljamo na področju trženja z nepremičninami po dosegljivih in objavljenih podatkih, je mejni prag vrednosti nepremičnin, ki so v normalnem tržnem času (povprečno 6 – 12 mesecev) zamenjale lastnika na območju občine, naslednji:

- o **stanovanja**: povprečno 2000 € / m² za manjše, do 1500 € / m² za večje enote (povprečna mejna vrednost ca 120.000 €)
- o **stanovanjske hiše**: povprečne mejne vrednosti ca 250.000 € v okolici, do 400.000 € na prominentnih lokacijah
- o **poslovno – proizvodni objekti**: srednje velikosti (npr. proizvodna hala 500 m² ali gostinski obrat) 400.000 – 1.000.000 €

Mejni prag vrednosti je v primeru nepremičnin tista vrednost, ki je na trgu za določeno vrsto nepremičnin najpogostejša; dosežena v optimalnem prodajnem času okrog 6 mesecev; to je vrednost, ki jo je potencialni kupec pripravljen oziroma zmožen plačati za določeno vrsto nepremičnine, ne da bi bile potrebne kakšne posebne finančne konstrukcije za plačilo kupnine.

2.4 OPIS IN ANALIZA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Lastninska pravica na stanovanju: stavba ident. oznake 1106 k.o. Bistrica, del stavbe 1, nads. Doma Babič, Bistrica 39, Tržič

Identifikacija posesti: k.o. Bistrica (ID 3087438)

parc.št. 105/3 dvorišče 122,00 m²
stavbišče 207,00 m²

Katastrska občina	Številka parcele	Površina (m2)	Urejena parcela	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2144 BISTRICA	105/3	329	NE	€	

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Zemljiškega katastra

Katastrska občina 2144 Številka parcele 105/3

Podrobni podatki o parceli

VRSTA RABE / KULTURE	KATASTRSKI RAZRED	POVRŠINA (M2)	ŠTEVILKA STAVBE NA PARCELNEM DELU (PARCELI)
DVORIŠČE	0	122	-
STAVBIŠČE	0	207	-
DEJANSKA RABA		POVRŠINA (M2)	
Pozidano zemljišče		329	
NAMENSKA RABA		POVRŠINA (M2)	
Stavbna zemljišča		329	
BONITETA		POVRŠINA (M2)	

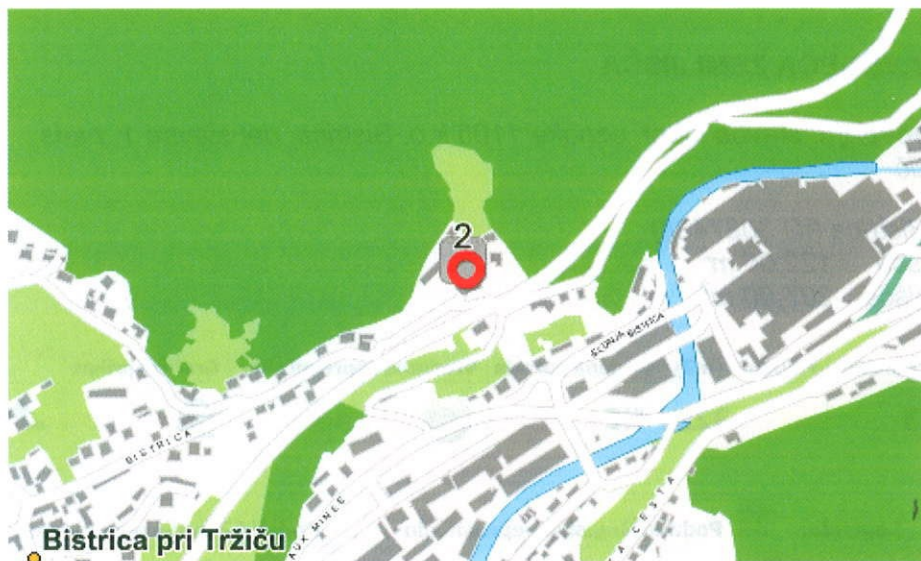
NAČIN SPRAVILA LESA	RAZDALJA (M)
Ni podatka	

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
BPT NALOŽBE, ENERGETIKA, NE REMIČNINE D.O.O.	Kranj, Nazorjeva ulica 3 4000 KRANJ	5033268	<u>833/1000</u>	Lastni



Opis: stavbno zemljišče je locirano na Bistrici pri Trziču.



Izraba zemljišča: zemljišče na lokaciji predstavlja stavbišče – zazidljivo stavbno zemljišče. Pri ogledu ni bilo opaziti na zemljišču specifičnosti, ki bi kazale na geološke ali morfološke posebnosti.

Stavbno zemljišče je opremljeno z javnimi komunalnimi napravami in napeljavami: javni vodovod, elektrika, telefon, dovozna cesta gramoz, KTV.

2.5 OPIS IN ANALIZA OBJEKTA, STANOVANJA

stavba ident. oznake 1106 k.o. Bistrica, del stavbe 1, nadstropje

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
2144 BISTRICA	1106	NE	5	na voljo samo za del stavbe	

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2144 številka stavbe 1106

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Bistrica pri Tržiču, Bistrica 39
NETO TLOVISNA POVRŠINA STAVBE (M2)	361,70
POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)	207,00
DEJANSKA RABA STAVBE	STANOVANJSKA
ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2
VIŠINA STAVBE (M)	14,85
LETO ZGRADITVE	1880
LETO OBNOVE STREHE	1998
LETO OBNOVE F SADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
DVIGALO	Ne
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA TELEFONSKO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da
RAČUNALNIŠKA MREŽA	Ne
VRSTA (TIP) STAVBE	1 - samostojna stavba
NAČIN TEMELJENJA	-
PRIKLJUČEK NA TEHNOLOŠKI PLIN	-
PRIKLJUČEK NA INDUSTRIJSKI TOK	-
PRIKLJUČEK NA KOMPRIMIRAN ZRAK	-
ČISTILNA NAPRAVA	-



ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABE DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	1	-	NE	€

Legenda: ☒ Podatki Registra nepremičnin ☐ Podatki Katastra stavb

Katastrska občina 2144 številka stavbe 1106 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV	Bistrica pri Trziču, Bistrica 39
KATASTRSKI VPIS	NE
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v stavbi s t i do pet stanovanj
STANOVANJE JE V SKUPNI LASTI	Ne
UPRAVNIK STAVBE	-
ŠTEVILKA ETAŽE	3
LEGA V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	<u>1</u>
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3
UPORABNA POVRŠIN DELA STAVBE (M2)	69,60
NETO TLOORISNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	100,90
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	2004
OBSTOJ KLIMA NAPRAV	Ne
POČITNIŠKA RABA STANOVANJ	Ne
DEJAVNOST PRIJAVLJENA NA NASLOVU	Ne
VRSTA NAJEMA	5 - stanovanje ni v najemu
ATRIJ	Ne

Seznam dodatnih prostorov

VRSTA PROSTORA	POVRŠINA PROSTORA (M2)
Drvarnica	14,80
Odperta terasa	16,40

Parkirišče

VRSTA PARKIRIŠČA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	0

Izolacija prostorov

Ni podatka

Vrednost nepremičnine je 70.207 €





Večstanovanjski objekt je bil zgrajen leta 1880 v stanovanjskem naselju Bistrica pri Tržiču, gabarita P + N + mansarda (podstreha).

Objekt je v celoti zgrajen kot večstanovanjski objekt. Objekt masivne zidane gradnje, leseni tramovni stropovi. Shrambe za stanovanja so v sosednjem objektu.

Vhod v objekt je z JZ strani v pritličje objekta preko diferenčnih stopnic in vetrolova.

Konstrukcija:

Objekt je masivne zidane konstrukcije, med etažami lesen masivni tramovni strop, opečne predelne stene. Objekt ni grajen potresno varno.

Temelji objekta so ab, pasovne kamnite izvedbe.

Nosilno konstrukcijo pritličja in ostalih etaž tvorijo masivne opečno zidane stene, deb. 80, 54 in 38 cm, stropovi ustreznih dimenzij kot leseni masivni tramovni stropi; predelne stene 12 cm iz opeke. Stene z notranje strani ometane.

Streha leseno ostrešje, večkapnica, kritina betonski strešnik. Streha bila obnovljena 1998.

Komunikacija v objektu se vrši preko masivnih zavitih stopnicah, finalna obdelava leseni plohi.

Fekalna kanalizacija je preko kanalizacijskih cevi speljana v greznico. Meteorna kanalizacija je izvedena preko žlebov in odtočnih cevi v ponikovalnico.

Neposredna okolica objekta ni urejena.

Gradbena izvedba objekta: objekt je vzdrževan

Fasada: je izvedena kot grobi in fini omet.

Stavbno pohištvo: Okna na fasadi so bila zamenjana pred 2 letoma na pvc izvedbe, eno in dvokrilna, zasteklitev ravno termopan steklo. Notranja vrata so zamenjana s tipskimi lesenimi montažnimi, krilo in podboj furnirano. Vhodna vrata bila zamenjana.

Finalna obdelava: tlaki v stanovanju so bila obnovljena; kuhinja keramika, laminat bil zamenjan pred 13 leti. Kopalnica in wc talna keramika, stenska keramika v višini 150 cm, vse bilo obnovljeno.

Instalacije: bile obnovljene pred 7 leti.

Elektrika: je izvedena za jako in šibkotočne instalacije.

Vodovod: je izveden z notranjo instalacijo vodovoda.

Ogrevanje: Ogrevanje stanovanja je izvedeno z radiatorji; priklop na etažno peč, kurjenje na olje in drva, izvedeno pred 7 leti..

Prezračevanje: ni izvedeno.

Objekt je priključen na vodovodno, elektro in telefonsko omrežje, priklopom sanitarij na greznico.

Dejanske (koristne) površine: cenitvene površine so vzete iz podatkov javnega vpogleda, upoštevajoč standard SIST ISO 9836

stanovanje št. 1106/1

- stanovanjski prostori 69,60 m²
- drvarnica 14,80 m²
- odprta terasa 16,40 m²

3.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI – IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA

3.2 STROŠKOVNI PRISTOP

3.2.1 IZHODIŠČA

Definicija: stroškovni pristop je metoda, ki temelji na načelu substitucije – trditvi, da obveščen kupec za posest ne bo pripravljen plačati več kot je strošek gradnje nadomestne posesti z enako uporabnostjo. Oceniti je potrebno tekoče reprodukcijske stroške novega objekta (v nekaterih primerih nadomestitvene stroške) in od tega odšteti popravek vrednosti zaradi zastaranja (fizično zastaranje, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje). Tako ugotovljeni vrednosti se doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča. Zemljišče se oceni kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe.

Postopek dela: stroškovna metoda določanja vrednosti običajno vključuje naslednje korake:

- Ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja
- Ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta
- Ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov (fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in ekonomskega zastaranja) oziroma kratko – ocena amortizacije
- Oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča

V rekapitulaciji od reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti izboljšav in vrednost zemljišča samega.

3.2.2 VREDNOST NADOMESTNEGA OBJEKTA

Definicija: nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavana ocenjevana stavba, toda zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi.

Vrednost nadomestnega objekta: osnova za določitev nadomestitvene vrednosti objekta je metoda ocenjevanja stroškov po enoti za izbrani primerjalni objekt, ki nam služi kot osnova glede prilagoditve ocenjevanja obravnavanega objekta (modificirana metoda primerjalnih enot).

Upoštevana je predpostavka, da so vsa dela izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in pravili stroke – morebitne poenostavitve niso upoštewane.

Cene so podane na osnovi tržnih cen izvajalcev gradbeno – obrtniških in instalacijskih del ter dobaviteljev materiala in opreme na območju občine Tržič, leto 2012.

Na podlagi analize stroškov za izgradnjo nadomestnega objekta predstavljajo posamezna dela glede na celoto naslednje odstotne vrednosti:

OCENA REPRODUKCIJSKIH STROŠKOV

POSTAVKA	površina (m2)	cena (EUR/m2)	SKUPAJ (EUR)
stroški GOI del	69,00	1.100,00	75.900,00 €
Stroški GOI del skupaj			75.900,00 €
komunalni priključki			5.000,00 €
zunanja ureditev			5.000,00 €
GRADBENA DELA SKUPAJ			85.900,00 €
Prispevki in soglasja	1%		859,00 €
Komunalni prispevek	69,00	5,00	345,00 €

Projektiranje	3,5%	3.006,50 €
Nadzor	2,5%	2.147,50 €
Inženiring	1%	859,00 €
Finan. inž. - stroški kapitala	4%	3.436,00 €
Prodaja	1,2%	1.030,80 €
SKUPAJ INVESTICIJSKI STROŠKI		97.583,80 €
Donos investitorja	8%	7.806,70 €
SKUPAJ STROŠKI		105.390,50 €

3.2.3 ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZARADI ZASTARANJA – AMORTIZACIJA

Definicija: amortizacija je izguba zaradi zmanjšanja uporabnosti posesti, ki jo povzročajo propadanje (fizično poslabšanje), spremembe v tehnologiji (funkcionalno zastaranje) ter vzorci obnašanja ljudi, spremembe okusov ali spremembe v okolju (ekonomsko zastaranje).

Izračun amortizacije: zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja posesti izračunam neposredno, pri čemer posebej ocenim vsako vrsto zastaranja.

Fizično poslabšanje: zmanjšanje vrednosti posesti zaradi fizičnega stanja objekta in posameznih elementov objekta, ki je lahko ozdravljivo (če so stroški popravila večji od vrednosti novega elementa).

Funkcionalno zastarevanje: izguba vrednosti zaradi faktorjev znotraj obravnavane posesti (sprememba tehnologije, tržnih standardov, okusa ipd), ki je prav tako lahko ozdravljivo ali neozdravljivo.

Pri izračunu stroškov gradnje za ocenjevani objekt sem upošteval stroške za izgradnjo nadomestnega objekta – že po definiciji (nadomestitveni stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavani ocenjevani objekt, vendar je zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi) nadomestitvenih stroškov je funkcionalno zastarevanje s tem izključeno in ga v danem primeru ne ocenjujem.

Ekonomsko zastarevanje: izguba vrednosti izboljšav zaradi faktorjev izven obravnavane posesti (sprememba zakonodaje, urbanističnih predpisov ipd), ki pa je v vsakem primeru neozdravljivo. Višino ekonomske zastaranosti izračunam s pomočjo kapitalizacije razlike med zahtevanim in doseženim dobičkom iz rednega poslovanja. Zahtevani dobiček iz rednega poslovanja je tisti dobiček, ki bo dal pričakovano stopnjo kapitalizacije za posest pri kateri ni zunanje zastaranosti. Za izračun porabim podatke o stopnji kapitalizacije in doseženem dobičku iz rednega poslovanja, ki sem jih uporabil za potrebe izračuna vrednosti posesti po dohodkovnem pristopu (glej poglavje 3.3 tega poročila).

IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA PO STROŠKOVNEM PRISTOPU

3.2.4 VREDNOST PO TRŽNEM PRISTOPU – stroškovni pristop

I.	Reprodukcijski stroški za izgradnjo stanovanja		105.390,50 €
	- kratkotrajne komponente - KK	45%	47.425,73 €
	- dolgotrajne komponente - DK	55%	57.964,78 €
II.	Amortizacija		
A	Fizična dotrajanost		
1.	- ozdravljivo zastaranje		10.000,00 €
2.	- neozdravljivo zastaranje - KK		
	47.425,73 €	15%	7.113,86 €

3.	- neozdravljivo zastaranje - DK (57.964,78 - 10.000,00) x 15/45	15.988,26 €
		33.102,12 €
B	Funkcionalno zastaranje	5.000,00 €
C	Ekonomsko zastaranje 8%	8.431,24 €
	AMORTIZACIJA SKUPAJ	46.533,36 €
	Sedanja gradbena vrednost po stroškovni metodi (105.390,50 - 46.533,36)	58.857,15 €
REKAPITULACIJA TRŽNE VREDNOSTI - STROŠKOVNI PRISTOP		
PREDMET		VREDNOST (EUR)
-	ZEMLJIŠČE	0,00 €
-	GRADBENA VREDNOST STANOVANJA	58.857,15 €
	SKUPAJ	58.857,15 €
		853,00 €/m ²

Upoštevajoč vse karakteristike primerljivih posesti in njihove izračunane vrednosti menim, da je tržna vrednost obravnavane posesti na dan 31.01.2012

VREDNOST POSESTI je 58.857,15 € oziroma 853,00 €/m²

3.3 DOHODKOVNI PRISTOP

3.3.1 IZHODIŠČA

Definicija: dohodkovni pristop temelji na predpostavki, da je vrednost posesti enaka sedanji vrednosti bodočih koristi od poslovanja posesti. V osnovi ločimo dve obliki dohodkovnega pristopa in sicer **direktno kapitalizacijo** (ko s pomočjo izbrane stopnje kapitalizacije spremenimo pričakovani letni dohodek posesti v vrednost le-te) in **diskontiranje denarnega toka** (ko s pomočjo diskontnih stopenj diskontiramo bodoče prejeme na sedanjo vrednost).

Postopek dela: dohodkovni pristop k izračunu vrednosti zahteva štiri osnovne korake:

- Oceniti stabilizirani potencialni prihodek za predmetno posest
- Oceniti (na osnovi razpoložljivih tržnih podatkov) višino odbitka za neizkoriščenost in predvideno neizterljivost najemnine
- Oceniti in načrtovati predvidene stalne in spremenljive poslovne odhodke
- Spremeniti ocenjeni dobiček iz rednega poslovanja v sedanjo vrednost posesti s pomočjo primerne tržne stopnje kapitalizacije.

Pri oceni stabiliziranega prihodka posesti sem se srečal z določenimi problemi in posebnostmi, ki so narekovale postopek in metodo dela. O poslovanju obravnavane posesti namreč nimamo na razpolago podatkov v takšni obliki in za takšno primerljivo obdobje, da bi jih lahko uporabili kot izhodišče za oceno stabiliziranega toka dohodka. Zaradi tega se odločim, da za izračun vrednosti posesti uporabim metodo direktne kapitalizacije.

3.3.2 DIREKTNÁ KAPITALIZACIJA

OCENA TRŽNE NAJEMNINE IN POTENCIALNEGA PRIHODKA

Podatki, na osnovi katerih sem ocenjeval potencialno tržno najemnino in stabiliziran prihodek sem pridobil s pomočjo tržnega pristopa. Uporabim podatke o primerljivih posestih, ki se prodajajo ali / in sočasno dajejo v najem.

Primerljiva soseska, iz katere črпам podatke, je območje občine Tržič.

BISTRICA PRI TRŽIČU 62 m², 2,5-sobno, zgrajeno l. 1972, adaptirano l. 2008, 4/4 nad., CK, tel., KTV, delno prenovljeno, prodamo.

Izračunajte kreditCena: 99.000,00 EUR, cena 1596,77 €/m²

Prodamo 2sobno stanovanje z kabinetom in zastekljenim balkonom. Stanovanje ima nove okna, protivlomna vhodna vrata, radiatorje. Vsa potrebna infrastruktura je v neposredni bližini. Stanovanje je bremen prosto in na sodišču za vpis v ZK. Možna je tudi menjava za mlajšo hišo v bližnji okolici Velenja, Slovenske Bistrice ali Ptuja.

Prodajalec: ZASEBNA PONUDBA

BISTRICA PRI TRŽIČU, - KOVORSKA C. 72,21 m², 2,5-sobno, v stavbi zgrajeni l. 1968, 4/4 nad., CK, tel., STV, vsa infrastruktura v neposredni bližini, prodamo.

Izračunajte kreditCena: cca 79.000,00 EUR; cena 1094,03 €/m²

Na zelo lepi in mirni lokaciji. Stanovanje obsega hodnik, shrambo, kopalnico in wc, kabinet, spalnico, kuhinjo z jedilnico, dnevno sobo z izhodom na balkon. Vzhodna lega. Stanovanje je prazno in takoj vseljivo. Vredno ogleda.

Prodajalec: ZASEBNA PONUDBA

BISTRICA PRI TRŽIČU, KOVORSKA CESTA 56,74 m², 2,5-sobno, zgrajeno l. 1968, 4/4 nad., ck, tel., vpisano v zemljiško knjigo, prodamo.

Izračunajte kreditCena: cca 79.000,00 EUR, cena 1392,31 €/m²

Bistrica pri Tržiču v nizkem bloku na Kovorski cesti v 4 nadstropju v skupni izmeri 56,74 m², ki obsega hodnik, kopalnico z wc, kabinet, spalnico, bivalno kuhinjo, dnevno sobo, balkon in klet. Lega je vzhodna. Vzdrževano, vpisano v zemljiško knjigo. Bližina šole, vrtca, pošte, trgovine, avtobusne postaje. Vredno nakupa. Možnost vselitve takoj. Prodamo.

Prodajalec: ADOŽ, ŠPELA ŠKOFIC s.p.

Vse analizirane primerjalne posesti imajo naslednje skupne značilnosti:

- *Najemnika zraven najemnine bremenijo vsi stroški obratovanja (elektrika, voda, komunalij, ogrevanja, telefona) ter stroški tekočega vzdrževanja poslovnih prostorov*
- *Najemodajalca bremenijo stroški »iz lastništva« nepremičnine (zavarovanje, prispevek za mestno zemljišče, vzdrževanje objekta in upravljanje z objektom)*
- *Najemnina se nanaša na najem koristne površine pisarniškega prostora; skupni prostori, stopnišča ipd. so v souporabi in najemnina se posebej zanje ne plačuje.*
- *Najemniki so dolžni pravočasno pisno odpovedati najem prostorov in so do izteka odpovednega roka obvezani poravnati vse pogodbene obveznosti*
- *Poslovni prostori v novogradnjah se praviloma prodajajo ali dajejo v najem po posameznih manjših prodajnih enotah (izjemoma ali skoraj nikoli se ne proda ena ali več etaž skupaj posameznemu uporabniku), zato je povprečna cena na m² (prodajna cena ali cena najemnine) višja, saj velja na tržišču nepremičnin med velikostjo in ceno / m² obratno sorazmerje.*

OCENA ODBITKOV, POSLOVNIH ODHODKOV IN NADOMESTITVENE REZERVE

Podatke, na osnovi katerih smo ocenjevali poslovne odhodke in odbitke zaradi neizterljivosti sem pridobil pri podjetju Domplan d.d. v Kranju, ki se ukvarja z opravljanjem stanovanjskih in poslovnih objektov v MOK.

- *Pri posestih nismo opazili neizkoriščenosti – posesti so locirane v centru mesta in glede na razmere na trgu, je interes za najem poslovnih (trgovskih, gostinskih prostorov) v mestnem središču še vedno velik (ocenjujem, da sta ponudba in povpraševanje približno uravnoteženi. Nezasedenost posameznih prostorov opažamo samo ca 1 teden do 4 tedne na leto, kar pa daje zelo nizek odstotek neizkoriščenosti.*
- *Po podatkih podjetij, ki se ukvarjajo z upravljanjem stanovanjskih in poslovnih objektov v MOK, se za področje poslovnih stavb ne beleži neizterljivosti najemnine v klasičnem pomenu besede. Ca 10% najemnine sicer poravnajo najemniki v daljšem obdobju (z odloženim plačilom) od pogodbeno dogovorjenega roka. Ocenjujem, da znaša skupni odstotek zaradi obeh odbitkov na leto povprečno 5%.*
- *Pridobil sem ponudbe dveh zavarovalnic za zavarovanje po tako imenovanem prvem požarnem riziku in ugotovil, da med ponodbama ni bistvenih odstopanj. Pridobil sem tudi podatke o stroških tehničnega varovanja za objekt podobne namembnosti. Skupni stroški znašajo do 5 €/m² na leto*
- *Stroški upravljanja za poslovne objekte po podatkih podjetij za upravljanje znašajo ca 0,20 €/m² mesečno*
- *Za potrebe nadomestitvene rezerve ocenim potrebni letni znesek na osnovi skupne nadomestitvene vrednosti objekta (v desetletnem obdobju 0,5% letno)*

3.3.3 Mera kapitalizacije:

Mera kapitalizacije je dobljena z metodo dograjevanja, ki temelji na naslednjem postopku:

- Najprej je potrebno določiti donosnost netveganih naložb. V cenitvi kot tako naložbo upoštevam donosnost enomesečnih zakladnih menic za katere jamči država in imajo kratek rok zapadlosti.
Po podatkih Ministrstva za finance je nominalna obrestna mera enomesečnih zakladnih menic na zadnji aukciji dne 31.12.2011 dosegla vrednost 3,79%. Skupna temeljna obrestna mera znaša v mesecu decembru 2011 3,98%. Realna obrestna mera, ki jo upoštevam v cenitvi, znaša 0,98%.
- Nadomestilo za tveganje ali premija za tveganje: naložbe v nepremičnine so tvegane, zato investitorji pričakujejo nagrado, ki jo izrazimo v obliki premije za tveganje. Pri nas se gibljejo te premije od 2 – 4%. V cenitvi sem po svoji presoji upošteval premijo za tveganje v višini 3,5%.
- Nadomestilo za nelikvidnost: glede na to, da se naložbe v nepremičnine v primerjavi s finančnimi naložbami počasneje in težje obračajo, je v ta namen upoštevano še nadomestilo za nelikvidnost. Ob upoštevanju hitrosti prodaje ca 1 leto sem jo določil 0,8%.
- Nadomestilo za upravljanje z naložbo: naložbe v nepremičnine zahtevajo veliko upravljanja s samo naložbo kot je izpolnjevanje davčnih napovedi, oglaševanje in podobno; v cenitvi sem upošteval 1,0%.
- Nadomestilo za zmanjšanje vrednosti nepremičnine imenovano tudi premijo za ohranitev kapitala sem izračunal po linearni amortizaciji z upoštevanjem preostale ekonomske dobe trajanja in preostale vrednosti objekta po izteku ekonomske dobe trajanja.

3.3.4 IZRAČUN

a	Osnove za izračun tržne vrednosti stanovanja		
-	stanovanjskemu objektu pripada zemljišče, katerega vrednost znaša		0,00 €
-	na podlagi podatkov o realiziranih najemninah upoštevam, da je za stanovanjske prostore mogoče v tem času iztržiti naslednjo mesečno najemnino: 8,00 €/m ² x 69,00 m ²		552,00 €
b	Potencialni letni bruto prihodek znaša: 552,00 x 12 =		6.624,00 €
c	Neizkoriščenost in neizterljivost	10%	662,40 €
d	Razni prihodki		0,00 €
e	Efektivni letni bruto prihodek znaša		5.961,60 €
f	Predpostavim, da so stroški vzdrževanja in upravljanja	2%	119,23 €
g	Nadomestitvena rezerva	0,5%	29,81 €
h	Dobiček iz rednega poslovanja znaša		5.812,56 €
i	Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo	0,98%	
j	Dohodek, ki pripada zemljišču (8,5 - 0,98) = 7,52%	7,52%	0,00 €
k	Dohodek, ki pripada stanovanjskim prostorom		5.812,56 €
l	Stopnja kapitalizacije:		
-	Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo	0,0098	
-	Nadomestilo za tveganje	0,0350	
-	Nadomestilo za nelikvidnost	0,0080	
-	Nadomestilo za upravljanje z naložbo	0,0100	
-	Nadomestilo za zmanjšanje vrednosti prostorov:		
-	- preostala ekonomska doba trajanja 45 let		
-	- vrednost po izteku ekonom. dobe trajanja 0 %		
	15/45) x (100%-0%)	0,0333	

62

		0,0961	
m	Gradbena vrednost stanovanja 5.812,56 / 0,0961		60.484,50 €
	Vrednost stanovanja skupaj		60.484,50 € 876,59 €/m ²

3.3.5 VREDNOST PO DOHODKOVNEM PRISTOPU

Dobiček iz rednega poslovanja	100 €
Stopnja kapitalizacije	10,40%

Vrednost posesti, izračunane po dohodkovnem pristopu z uporabo metode direktne kapitalizacije in ob upoštevanju ocenjenih vrednosti za višino tržne najemnine in stopnjo kapitalizacije, znaša na dan 31.01.2012

VREDNOST POSESTI je 60.484,50 € oziroma 876,59 €/m²

3.4 TRŽNA METODA – PRILAGODITVE PRIMERLJIVIH PRODAJ

3.4.1 IZHODIŠČA

Definicija: metoda neposredne primerjave prodaj ali tržni pristop je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje primerljivih posesti z obravnavano posestjo, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v posestmi. Ta metoda je učinkovita na aktivnih trgih, kjer je mogoče najti dovolj primerljivih prodaj in ustreznih podatkov zanje.

Značilnosti za trg nepremičnin:

- o stopnja inflacije in rast maloprodajnih cen, ki vplivata na višino stroškov gradnje novih objektov, sta v zadnjem času v upadanju
- o vpliv velikosti nepremičnine na ceno – ugotavljamo, da manjše posesti dosegajo na tržišču bistveno višje cene na enoto – za stanovanjsko gradnjo
- o glede na gospodarske razmere v širšem območju obravnavane posesti, ponudba poslovnih in skladiščnih prostorov ne presega trenutno povpraševanje.
- o razlogi za trženje z nepremičninami v zadnjem času niso samo odraz ponudbe in povpraševanja potencialnih kupcev in prodajalcev, ampak v veliko primerih tudi posledica spremembe splošnih gospodarskih pogojev
- o na tržišču nismo zasledili primera prodaje nepremičnin kot celote, ki bi obsegale tako velike površine, kot so obravnavane površine; praviloma investitorji velike nepremičnine kot celoto obnovijo in jih na tržišču prodajajo kot nove
- o čas ponudbe oziroma prodaje primerljivih posesti; ugotavljamo, da so posesti na tržišču povprečno 6 – 12 mesecev, pri čemer je obdobje trženja obratno sorazmerno s ceno in velikostjo posesti.
- o finančni pogoji prodaje za primerjalne posesti nam niso znani, prav tako niso znani morebitni pogoji financiranja potencialnega kupca za obravnavano posest.

3.4.2 IZBOR IN PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH POSESTI

Primerljive posesti, za katere menimo, da so dovolj podobne obravnavani posesti in so uporabljene za primerjavo.

Ponovno poudarjamo, da kupci in prodajalci nepremičnin niso pravno obvezani razkriti cen transakcij. Prav to je razlog, da so tukaj upoštevano podatki o ponudbah ter podatke o primarnih prodajah, za katere smo imeli zanesljive podatke (nepremičninske agencije).

Primerljiva soseska, iz katere črpam podatke, je območje občine Tržič.

BISTRICA PRI TRŽIČU 62 m², 2,5-sobno, zgrajeno l. 1972, adaptirano l. 2008, 4/4 nad., CK, tel., KTV, delno prenovljeno, prodamo.

Izračunajte kreditCena: 99.000,00 EUR, cena 1596,77 €/m²

Prodamo 2sobno stanovanje z kabinetom in zastekljenim balkonom. Stanovanje ima nove okna, protivlomna vhodna vrata, radiatorje. Vsa potrebna infrastruktura je v neposredni bližini. Stanovanje je bremen prosto in na sodišču za vpis v ZK. Možna je tudi menjava za mlajšo hišo v bližnji okolici Velenja, Slovenske Bistrice ali Ptuja.

Prodajalec: ZASEBNA PONUDBA

BISTRICA PRI TRŽIČU, - KOVORSKA C. 72,21 m², 2,5-sobno, v stavbi zgrajeni l. 1968, 4/4 nad., CK, tel., STV, vsa infrastruktura v neposredni bližini, prodamo.

Izračunajte kreditCena: cca 79.000,00 EUR; cena 1094,03 €/m²

Na zelo lepi in mirni lokaciji. Stanovanje obsega hodnik, shrambo, kopalnico in wc, kabinet, spalnico, kuhinjo z jedilnico, dnevno sobo z izhodom na balkon. Vzhodna lega. Stanovanje je prazno in takoj vseljivo. Vredno ogleda.

Prodajalec: ZASEBNA PONUDBA

BISTRICA PRI TRŽIČU, KOVORSKA CESTA 56,74 m², 2,5-sobno, zgrajeno l. 1968, 4/4 nad., ck, tel., vpisano v zemljiško knjigo, prodamo.

Izračunajte kreditCena: cca 79.000,00 EUR, cena 1392,31 €/m²

Bistrica pri Tržiču v nizkem bloku na Kovorski cesti v 4 nadstropju v skupni izmeri 56,74 m², ki obsega hodnik, kopalnico z wc, kabinet, spalnico, bivalno kuhinjo, dnevno sobo, balkon in klet. Lega je vzhodna. Vzdrževano, vpisano v zemljiško knjigo. Bližina šole, vrtca, pošte, trgovine, avtobusne postaje. Vredno nakupa. Možnost vselitve takoj. Prodamo.

Prodajalec: ADOŽ, ŠPELA ŠKOFIC s.p.

Mrežo prilagoditev za oceno indikacijske vrednosti posameznih posesti izdelam z upoštevanjem naslednjih primerljivih tržnih karakteristik.

- kvaliteta izvedbe objekta
- oddaljenost od poslovnega središča mesta
- dostopnost in vidnost
- velikost funkcionalnih enot
- starost objekta

3.4.3 IZRAČUN

		prilagoditve			
		Kranj		Kranj	
primerjalni kriterij		m ² / €/m ²	€	m ² / €/m ²	€
1.	vrednost primerljive posesti (površina objekta)	62,00 m ² / 1.500	93.000,00	57,00 m ² / 1390	79.230,00
2.	prilagoditev na obravnavani objekt				
	- razlika v površini	7,00 m ² / 1.500	10.500,00	12,00 m ² / 1390	16.680,00
	- manjša ugodnost lokacije	5%	4.650,00	3%	2.376,90
	- komunalna opremljenost	5%	4.650,00	5%	3.961,50
	- kvaliteta izdelave	20%	18.600,00	20%	15.846,00
	- ostali vplivi starost	20%	18.600,00	20%	15.846,00
SKUPNA VREDNOST v €			61.650,00		61.841,10
oziroma €/m ²			893,48		896,25
površina m ²		66,00			
povprečje € / m ²		894,86			
SKUPNA VREDNOST v EUR		59.060,96			

3.4.4 VREDNOST PO TRŽNEM PRISTOPU

Upoštevajoč vse karakteristike primerljivih posesti in njihove izračunane vrednosti menim, da je tržna vrednost obravnavane posesti na dan 31.01.2012

VREDNOST POSESTI je 59.060,96 € oziroma 894,86 €/m²

3.5 USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Pri ocenjevanju tržne vrednosti obravnavane nepremičnine stanovanja v stanovanjskem objektu so bili uporabljeni trije pristopi k izračunu vrednosti, s katerimi smo dobili tri indikacijske vrednosti za obravnavano posest.

Z oceno po tržnem pristopu smo določili verjetno pošteno tržno vrednost na osnovi dosegljivih podatkov s tržišča, pri čemer smo izvedli podrobne analize dosegljivih podatkov s tržišča, pri čemer smo izvedli podrobne analize primerljivih posesti in obravnavane posesti, glede na najbistvenejše elemente primerjave. Pri analizi smo uporabili za primerjavo tri primarne prodaje.

Z izračunom vrednosti po dohodkovnem pristopu smo izračunali vrednost posesti po metodi direktne kapitalizacije. Tržne podatke o povprečni najemnini, stopnji kapitalizacije, potencialnemu prihodku in stroških poslovanja posesti smo jemali iz sorazmerne široke baze podatkov. Mnenja sem, da so posamezni elementi izračuna pridobljeni na osnovi relevantnih tržnih podatkov, zato velja indikacija vrednosti posesti, ki je rezultat direktne kapitalizacije, za precej zanesljivo. Izračun vrednosti po stroškovnem pristopu nam daje vrednost, ki je močno odvisna od nadomestitvenih stroškov izboljšave na eni in vseh vrst zastaranja posesti na drugi strani, čemur prištejemo vrednost stavbnega zemljišča. Nadomestitveni stroški objekta so relativno nizki, kar nam ob povprečno visoki stopnji fizične zastaranosti in brez upoštevanja ekonomske zastaranosti posesti, ki je v obravnavanem primeru nismo ugotovili, daje sorazmerno nizko skupno vrednost posesti.

Predvsem zaradi namembnosti obravnavane posesti sem se pri končnem razmisleku o vrednosti posameznih nepremičnin oprl predvsem na vrednosti, ki so rezultat tržnega in dohodkovnega pristopa k izračunu vrednosti. Vrednost, ki jo daje stroškovni pristop je za tovrstne nepremičnine manj relevantna, saj ne upošteva sposobnosti obravnavane posesti za proizvodnjo dohodka.

Po končnem razmisleku o vrednosti obravnavane nepremičnine sem ugotavljal sorazmeren vpliv tržnega in dohodkovnega pristopa in nesem ugotovil, da bi kateri od obeh prevladal. Vsaka od obeh uporabljenih metod ima za podlago dovolj tehtne izhodiščne podatke, da ocenjujemo dobljene rezultate kot kvalitetne in verodostojne. Tržna vrednost posesti kot rezultat tržnega pristopa k izračunu vrednosti je predvsem rezultat predpostavke o prodaji posesti kot celote v enem kosu in enemu kupcu in po mojem mnenju predstavlja spodnjo mejo vrednosti, ki bi jo naročnik lahko sprejel ob morebitni sklenitvi posla.

V dohodkovnem pristopu sem s pomočjo tržnih podatkov za poslovanje primerljivih posesti ocenil vrednost posesti ob predpostavki, da je v celoti oddana v najem in po mojem mnenju je to zgornja meja vrednosti, ki bi jo bil razumen kupec pripravljen plačati za nakup posesti.

Ob upoštevanju zgoraj navedenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena cenitve ocenjujemo, da je poštena tržna vrednost posesti:

Zaključek indikativne ocene vrednosti:

metoda ocenjevanja	skupna vrednost (€)	vrednost (€/m ²)
STROŠKOVNI PRISTOP	58.857,15	853,00
PRISTOP DONOSOV	60.484,50	876,59
PRIMERJALNI PRISTOP	59.060,96	894,86

59.772,73 € oziroma 866,27 €/m²

SKUPNA VREDNOST STANOVANJA
na dan 31.01.2012

posamezni del št. 1 v stavbi 1106 k.o. Bistrica; Bistrica pri Trziču 39	površina (m ²)	vrednost (€)	vrednost (€/m ²)
stanovanjska površina stanovanje 1	69,600	60.292,39	866,27
drvarnica	14,800	2.564,16	173,25
odprta terasa	16,400	3.551,71	216,57
skupaj stanovanje	100,800	66.408,26	

IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost*
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omenjeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanih v tem poročilu*
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva*
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila*
- sem osebno pregledal nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti*
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči*
- moje analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani in to poročilo izdelano skladno s »standardi in načeli strokovnega ocenjevanja nepremičnin*

*Marn Franci, gr.inž.
Cerklje, februar 2012*

KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA

Marn Franci, gr.inž., zaključena prva stopnja študija na VISOKI TEHNIŠKI ŠOLI v Mariboru maja leta 1978.

Stalni sodni izvedenec in cenilec Okrajnega sodišča v Kranju za področje gradbene stroke, Cerklje, Ul. F. Barleta 8, imenovan septembra leta 1992

Dne 15.01.2004 sem opravil izpit »tržno vrednotenje« pri RS Ministrstvo za pravosodje.

Dne 25.02.2004 sem bil z odločbo RS Ministrstva za pravosodje imenovan za sodnega izvedenca in sodnega cenilca po novem zakonu.

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

- o Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so črpani iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.*
- o Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali ocenjevalcu, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.*
- o Posedovanje tega poročila in njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pismene privolitve naročnika ali ocenjevalca.*
- o Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.*

- 64
- o Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
 - o Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

VIRI PODATKOV IN INFORMACIJ

V postopku ocenjevanja sem se oprl na naslednje sklope podatkov:

- o podatki, pridobljeni od naročnika
- o lastne meritve
- o podatki zbrani iz javnih evidenc; zkv, mapna kopija
- o dosegljive informacije iz dnevnega tiska (DELO, Dnevnik) in periodičnega tiska (revije Nepremičnine, Finance), internet www.slonep.si; www.nepremicnine.si, Trgoskop
- o lastni arhiv evidence prometa nepremičnin

LITERATURA

- o hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS 47/2004 z dne 30.04.2004)
- o mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, MSOV 2007
- o Pšunder I., Torkar M.: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, SIR, 2003
- o Srednik R: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, SIR, 2004
- o internet www.slonep.si
- o seminarsko gradivo tržno vrednotenje 2003, zbornik seminarja, oktober 2003
- o lastni arhiv evidence prometa nepremičnin