



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

18. redna seja občinskega sveta
dne 19. oktobra 2017

Gradivo za 15. točko dnevnega reda

ZADEVA:

- dopolnitev in sprememba Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja in Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja
- ureditev premoženjsko pravnih razmer na območju Osankarice

Poročevalec: Janja Tkavc Smogavec, vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve



**O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA**

O b č i n s k a u p r a v a
Oddelek za splošne in pravne zadeve

Kolodvorska ulica10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 10 **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 2. 10. 2017

**O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t**

ZADEVA: a/ Dopolnitev in sprememba Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja in Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM:

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 110/11 – ZDIU12, 46/13 – ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 – ZIPRS1415, 38/14 – ZIPRS1415-A, 14/15 – ZIPRS1415-D, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 80/16 – ZIPRS1718),

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUIFO in 76/15),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Pridobivanje in razpolaganje nepremičnega premoženja oziroma zemljišč urejata Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUIFO in 76/15; v nadaljnjem besedilu: zakon) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16; v nadaljnjem besedilu: uredba).

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica je na podlagi 11. člena zakona in uredbe na svoji 15. redni seji, dne 16. 02. 2017, sprejel Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Slovenska Bistrica za leto 2017 in Letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja Občine Slovenska Bistrica za leto 2017 ter na svoji 17. redni seji, dne 22. 06. 2017, Doplnitvi in spremembi Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja.

V primeru, da med proračunskim obdobjem pride do sprememb ali potrebe po dodatnem pridobivanju in razpolaganju nepremičnega premoženja, lahko občinski svet sprejme spremembe in dopolitve že sprejetega Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja občine in Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja občine. Postopek pridobivanja in razpolaganja se lahko izpelje le, če je premoženje vključeno bodisi v letni načrt pridobivanja bodisi v letni načrt razpolaganja, sklep o pridobivanju in razpolaganju nepremičnega premoženja pa lahko sprejme občinski svet tudi med letom z dopolitvijo oziroma s spremembo.

Občina je dolžna ravnati s svojim premoženjem s skladu z načeli dobrega gospodarja in s pomočjo pridobivanja nepremičnega premoženja mora dosežati pozitivne učinke na celotno poslovanje občine.

Pridobivanje nepremičnine pod točko 4. iz priloge 2 (označeno z rdečo barvo), je predvideno zaradi nadaljevanja aktivnosti v zvezi s širitvijo javnega zavoda Knjižnica Josipa Vošnjaka Slovenska Bistrica (v nadaljnjem besedilu: knjižnica). Knjižnica potrebuje dodatne prostore. Tako skladiščni prostor, saj je trenutni prostor premajhen za arhivsko gradivo – serijske publikacije. Potreben je tudi prostor za Stepišnikovo bukvarnico. Trenutno so te police na razpolago kar ob izposojevalnem pultu. S strani uporabnikov knjižnice je vedno več zanimanja za nakup gradiva iz bukvarnice, kjer se po simboličnih cenah prodaja odpisano gradivo in podarjajo knjige, ki se ne umeščajo v zbirke. Knjižnica pa najbolj potrebuje večji prireditveni prostor. V lanskem letu je prireditve oziroma dogodke (56) v osrednji knjižnici

obiskalo čez 4.000 obiskovalcev. Trenutna čitalnica, kjer se izvajajo dogodki, je majhna, saj sprejme največ 60 obiskovalcev. Prireditveni prostor bi omogočal izvajanje dogodkov tudi v času odprtosti knjižnice, kar sedaj ni mogoče.

Razpolaganje z nepremičnino pod točko 3. priloge 1 se je pojavilo zaradi selitve zdravstvenega doma Pragersko v druge prostore, zaradi česar se ta nepremičnina uvrsti v letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja.

Predlagana dopolnitev in sprememba Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja je potrebna zaradi nemotenega urejanja premoženjsko pravnih razmerij ob širitvi javnega zavoda Knjižnica Josipa Vošnjaka Slovenska Bistrica.

Predlagana dopolnitev in sprememba Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja je potrebna zaradi uvrstitve nepremičnine v ta načrt.

S tema dopolnitvama oziroma spremembama se dopolnjujeta oziroma spreminjata 4. točka Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in 3. točka Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Sprejetje predlaganega sklepa ima neposredne finančne posledice za občinski proračun.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s tem sklepom dopolnjuje oziroma spreminja Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2017 in Letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja za leto 2017.

Dopolnjena načrta sta priloga tega sklepa.
S spoštovanjem.

Pripravila:
Polona Lipoglav

Mag. Janja Tkavc Smogavec
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve

Priloge:

- Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2017 – priloga 1
- grafični prikaz,
- cenitveno poročilo,
- Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2017 – priloga 2,
- grafični prikaz,
- cenitveno poročilo.

I. LETNI NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM V LETU 2017 – 2. sprememba in dopolnitev

Zap. št.	Nepremičnina parc. št.	Katastrska občina	Velikost v m ²	Orientacijska vrednost brez davka v EUR	Predvidena metoda razpolaganja
1.	parc. št. 185/1	Bukovec	1.965	26.700	Javno zbiranje ponudb
2.	parc. št. *106/15, 686/118, 686/148, 686/149, 686/218	Črešnjevec	1/3	46.000	Javno zbiranje ponudb
3.	*71 in 563/3	Gaj	1.512	91.200	Javno zbiranje ponudb
4.	parc. št. 1307/5	Kot	19.324	15.500	Objava na oglasni deski UE – prodaja po zakonu, ki ureja kmetijska zemljišča
5.	parc. št. 1490	Kot	6.444	158.000	Javno zbiranje ponudb
6.	parc. št. 620/2	Kovača vas	990	29.200	Javno zbiranje ponudb
7.	parc. št. 620/9	Kovača vas	320	1.800	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
8.	parc. št. 633/1	Kovača vas	983	12.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
9.	parc.št. 478/2	Ogljenšak	907	18.700	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
10.	parc. št. 5/8, 5/41	Pretrež	16.272	18.300	Objava na oglasni deski UE – prodaja po zakonu, ki ureja kmetijska zemljišča
11.	parc. št. 51/7	Ritoznoj	597	12.400	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
12.	parc.št. 51/10	Ritoznoj	565	10.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
13.	parc. št. 63/4	Ritoznoj	341	6.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
14.	parc. št. 63/5	Ritoznoj	721	15.600	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
15.	parc. št. 555/8, 555/10, 555/3, 556/4	Ritoznoj	377	5.730	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
16.	parc. št. 108/34	Slov. Bistrica	220	7.800	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
17.	parc. št. 606/1	Slov. Bistrica	394	18.600	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
18.	parc. št. 900/5	Slov. Bistrica	17.702	730.000	Javno zbiranje ponudb
19.	parc. št. 900/6	Slov. Bistrica	2.041	86.000	Javno zbiranje ponudb

priloga 1

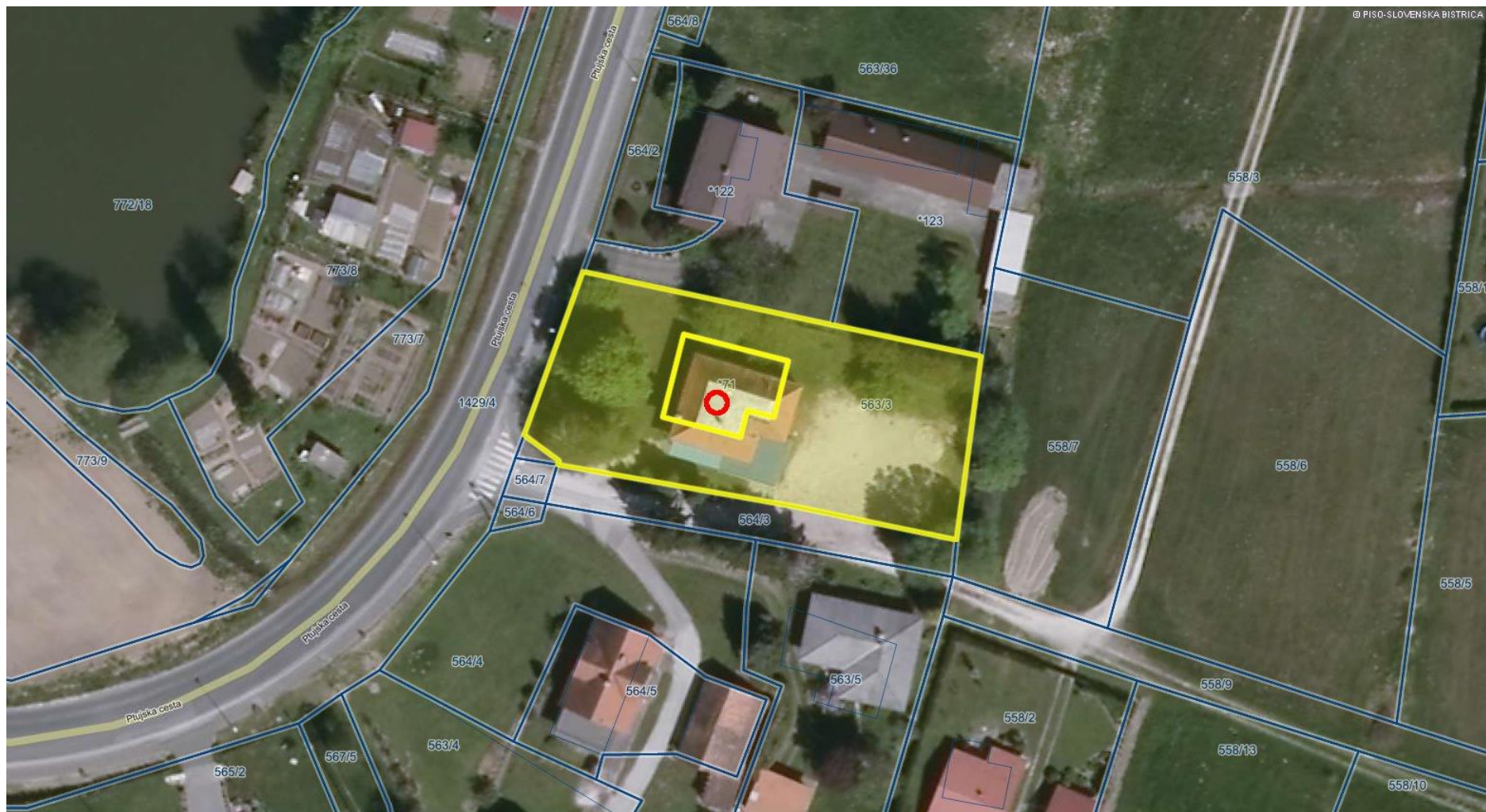
Zap. št.	Nepremičnina parc. št.	Katastrska občina	Velikost v m ²	Orientacijska vrednost brez davka v EUR	Predvidena metoda razpolaganja
20.	parc. št. 1143/4, 1143/5, 1143/6, 1143/7 menjava s parc. št. 1144/5, 1144/6, 1144/13, 750/8, 1146	Slov. Bistrica		Menjalna pogodba	Neposredna pogodba za ureditev razmerij za Prežihovo ulico
21.	poslovni prostor z oznako 753-1364-1, stoječ na parc. št. 1301/1	Slov. Bistrica	58,50	50.000	Javno zbiranje ponudb
22.	parc. št. 1536/1	Slov. Bistrica	212	7.100	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
23.	parc. št. 1660/107	Slov. Bistrica	8.287	470.000	Javno zbiranje ponudb
24.	parc. št. 1660/58 (delež)	Slov. Bistrica	6078/8201	321.000	Javno zbiranje ponudb
25.	parc. št. 1660/164, 1660/165, 1660/166	Slov. Bistrica	249	9.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
26.	parc. št. 1660/202 in 1660/203	Slov. Bistrica	1.360	68.000	Javno zbiranje ponudb
27.	parc.št. 1734/1	Slov. Bistrica	816	27.600	Javno zbiranje ponudb
28.	parc.št. 2315 (delež)	Slov. Bistrica	3/4	58.125	Javno zbiranje ponudb
29.	parc. št. 20/3	Sp. Polskava	970	35.000	Javno zbiranje ponudb
30.	parc. št. 773/2	Sp. Polskava	1.338	31.700	Javno zbiranje ponudb
31.	parc. št. 773/6	Sp . Polskava	813	18.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
32.	parc. št. 776/1, 776/2	Sp. Polskava	3.987	110.000	Javno zbiranje ponudb
33.	parc. št. 258/5	Zg. Polskava	416	17.300	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
SKUPAJ				2.532.355	

Na podlagi odloka o proračunu sprejme župan letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami oziroma sklop nepremičnin ter za nepremičnino oziroma sklop nepremičnin, za katere občina uveljavlja predkupno pravico do vrednosti 9.000 EUR.

priloga 1

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s sprejetjem letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2017 pooblašča župana Občine Slovenska Bistrica dr. Ivana Žagarja za podpis pogodb, sklenjenih za prodajo nepremičnin po tem letnem načrtu.

- grafični prikaz nepremičnine parc. št. *71 in 563/3, obe k.o. 2661 – Gaj (vir PISO, 2017)




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 28. 09. 2017	ŠIFRA ZNAK
VREDNOST	PRILoge
ŠIFRA ZADEVE	

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

OBJEKT »ZDRAVSTVENE POSTAJE PRAGERSKO« lociran na parc. štev. *71 in 563/3, K.O. 2661-GAJ,
Ptujška cesta 48, 2331 PRAGERSKO, ID ZNAK: parcela 2661.*71; parcela 2661.563/3.



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

2

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

1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. PREDMET CENITVE:

OBJEKT »ZDRAVSTVENE POSTAJE PRAGERSKO« lociran na
parc. štev. *71 in 563/3, K.O. 2661-GAJ, Ptujška cesta 48, 2331
PRAGERSKO, ID ZNAK: parcela 2661 *71; parcela 2661 563/3

1.2. NAROČNIK CENITVE:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

1.3. NAMEN CENITVE:

UGOTOVITEV TRŽNE VREDNOSTI
NEPREMIČNINE ZA NAMEN PRODAJE

1.4. LASTNICA NEPREMIČNINE:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA do 1/1
Kolodvorska 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

1.5. OGLEDE NEPREMIČNINE:

22/09-2017

1.6. VALUTA:

TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA DAN 25/09-2017

Spremno pismo

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

ZADEVA: OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA OBJEKTU »ZDRAVSTVENE POSTAJE PRAGERSKO« lociran na parc. šte. *71 in 563/3, K.O. 2661-GAJ, Ptujška cesta 48, 2331 PRAGERSKO, ID ZNAK: parcela 2661 *71; parcela 2661 563/3

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je ocena pravic na nepremičnini za namen prodaje v skladu z MSOV 2017 na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku in lastniku.

Nepremičnino predstavlja

- OBJEKT »ZDRAVSTVENE POSTAJE PRAGERSKO« lociran na parc. šte. *71 in 563/3, K.O. 2661-GAJ, Ptujška cesta 48, 2331 PRAGERSKO, ID ZNAK: parcela 2661 *71; parcela 2661 563/3

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 ocena pravic na nepremičnini za potrebe odmere davka od nepremičnin v skladu z MSOV 2017 na dan 25/09-2017:

91.200,00 EUR

enaindevêdesettišoôdvesto 00/100

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

Glede eventuelnih podrobnejših informacij pa si pogledjte priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem

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

Franc Bukovec

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 sedanjo 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 priča 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 izvimo 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, šte. 165-04-219/2002 z dne 15/01-2004,

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.

5.0. 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;

1. METODOLOGIJA CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

Vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin je opravljeno po Mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2013.

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 cenah primerljivih nepremičnin na tem območju.

Po tem pristopu ocenjujem obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih ponudbenih vrednostih nepremičnin. V ta namen sem opravil analizo prodaj na širšem območju OBČINE SLOVENSKA BISTRICA.

Primerljive 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. Oцени se eventuelna 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.

Per

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 nadomestilveni 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 nadomestilvenih stroškov
Nadomestilvene stroške sem pridobil iz zbranih cen gradbenih izvajalcev in dejansko obračunanih vrednosti za primerljive gradnje. Vrednosti so valorizirane na dan cenitve.
- Vrednost zastaranja
Nadomestilveni 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 nadomestilvenih stroških in portala PEG, on line
- Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč /Maruška ŠUBIC KOVAČ, Ljubljana/
- Uporabljeni 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/
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS, Uradni list RS, št. 86/2010) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14)
- 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

Tržna vrednost predmetne nepremičnine se ugotavlja na podlagi 17. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS, Uradni list RS, št. 86/2010) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) po veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti 2017 v skladu z MSOV 400 – Pravice na nepremičninah po nabavnovrednostnem načinu in načinu tržnih primerjav.

2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Cenitev je opravljena po ogledu na licu mesta dne 22/09-2017 in pridobljene dokumentacije.

Predmet cenitve je naslednja nepremičnina:

- OBJEKT »ZDRAVSTVENE POSTAJE PRAGERSKO« lociran na parc. štev. *71 in 563/3, K.O. 2661-GAJ, Ptujška cesta 48, 2331 PRAGERSKO, ID ZNAK: parcela 2661 *71; parcela 2661 563/3

2.1. ANALIZA SOSESKE

Objekt se nahaja na ožjem območju naselja PRAGERSKO v občini SLOVENSKA BISTRICA ob regionalni cesti SLOVENSKA BISTRICA - PTUJ. Okolje objekta je pozidano s stanovanjskimi objekti, z urejeno komunalno infrastrukturo. Vsa potrebna infrastruktura je v neposredni bližini. Objekt je oddaljen 5 km od SLOVENSKE BISTRICE in 20 km od MARIBORA.

Naselje se je razvilo šele po letu 1845 kot postaja Južne železnice; zasnovali so ga v obliki šahovnice. Še večjo veljavo pa je naselje dobilo 1859, ko je postalo izhodišče Vzhodne železnice, in leta 1872, ko je bil zgrajen velik kolodvor. Ob gradnji železnice 1846 so se sem doseljevali predvsem delavci in uradniki nemškega porekta. Progo proti Ptuj in Čakovcu (Vzhodna železnica) so dokončali 14 let kasneje, 1922 pa so povezali z obstoječo železniško mrežo še premogovnik pri naselju Podložje pod Ptujsko Goro; vendar pa so to progo 1945 ukinitili. Po 1. svetovni vojni, ko so zgradili še odsek proge Ormož-Murska Sobota in je Prekmurje doživelo večji razvoj, je Pragersko postalo eno večjih železniških vozlišč v Sloveniji.^[2]

LOKACIJA NEPREMIČNINE – ORTOFOTO Vir. GOOGLE MAP



2.2. PRAVICE IN PRAVNA DEJSTVA

Na nepremičninah ID ZNAK parcela 2661 *71 in parcela 2661 563/3 je izvedena vknjižba lastninske pravice na OBČINO SLOVENSKA BISTRICA do 1/1. Na navedenih nepremičninah je vknjižena stvarna služnost – nujna pot v korist vsakokratnega lastnika parc. šte. 558/2.

3.0. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016

Štajersko območje

Na Štajerskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 1876 prodaj stanovanj, kar je 20 odstotkov več kakor leta 2015,
- 974 prodaj hiš, kar je 19 odstotkov več kakor leta 2015,
- 490 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 33 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1223 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 8 odstotkov več kakor leta 2015,
- 335 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 28 odstotkov več kakor leta 2015,
- 188 prodaj pisarniških prostorov, 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 32 prodaj gostinskih lokalov.

Po osem let trajajoči krizi je lani končno oživel tudi štajerski nepremičninski trg. Na Štajerskem območju se je v primerjavi z letom 2015 povečalo število transakcij z vsemi vrstami nepremičnin. Število evidentiranih prodaj s stano-Lani je v Mariboru, kjer sta bili prodani dve tretjini vseh stanovanj na Štajerskem območju, povprečna pogodbeno cena stanovanja znašala 57.000 evrov oziroma 1070 evrov na kvadratni meter uporabne površine stanovanja. Evidentirano število prodaj se je v primerjavi z letom prej povečalo za 13 odstotkov. V Slovenski Bistrici je povprečna cena znašala okoli 56.000 evrov oziroma 1.000 evrov na kvadratni meter, število prodaj pa se je povečalo za 22 odstotkov. Na Ptuj je bila povprečna cena okoli 48.000 evrov oziroma 920 evrov na kvadratni meter, povečanje števila prodaj pa kar 27-odstotno. Stanovanjskih novogradenj na Štajerskem zaenkrat še ni, praktično razprodane pa so tudi zaloge stanovanj iz naseljenih projektov. Tako so se lani v Mariboru skoraj v celoti prodala stanovanja iz projektov »Maistrov dvor«, »Mariborska metropola« in »Maj Rogoza« ter v stanovanja v soseskah v Račah in Miklavžu. Leta 2016 smo na Štajerskem območju evidentirali okoli 980 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je skoraj petino več kakor leto prej. Povprečna cena je znašala 82.000 evrov oziroma dva odstotka več kot leto prej. V povprečju so se prodajale tri leta mlajše hiše, medtem ko se njihova velikost in velikost pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. V Mariboru je bila povprečna cena hiše 106.000 evrov (upoštevano število prodaj je 107, srednje leto zgraditve je 1967, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča 550 m²). Kakor po navadi v zadnjih letih so se tudi lani najdražje hiše na štajerskem območju prodajale v mariborskem predelu Koroška vrata. Z oddaljenostjo od Maribora se cena hiš znižuje, znižuje se njihova starost in večja se površina pripadajočega zemljišča. V širši vanjski nepremičninami se je povečalo za petino. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še stagnirale in do cenovnega obrata še ni prišlo. Za to bo najprej potrebna regionalna rast gospodarstva in povečanje kupne moči. Promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je lani močno okreplil. Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala 1.040 €/m² in se glede na leto prej praktično ni spremenila. V okolici Maribora je bila povprečna cena hiše 77.000 evrov (upoštevano število prodaj je 187, srednje leto zgraditve je 1979, povprečna površina hiše 130 m², povprečna površina zemljišča 1100 m²), na območju Dravskega polja je bila povprečna cena 60.000 evrov (upoštevano število prodaj je 74, srednje leto zgraditve je 1978, povprečna površina hiše 120 m², povprečna površina zemljišča 1500 m²), na Ptuj z okolico pa je bila povprečna cena 91.000 evrov (upoštevano število prodaj je 30, srednje leto zgraditve je 1971, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča 1100 m²). Trg poslovnih nepremičnin na Štajerskem še ni oživel, saj smo lani evidentirali celo manj prodaj kakor leta 2015. Okoli dve tretjini vseh prodaj poslovnih nepremičnin je bilo realiziranih v Mariboru. Na celotnem analitičnem območju smo evidentirali 188 prodaj pisarniških prostorov (136 v Mariboru) in 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov (34 v Mariboru). Povprečna cena pisarniških prostorov v Mariboru je znašala 550 €/m² (upoštevano število prodaj je 31, srednje leto zgraditve je 1968, povprečna površina pa 180 kvadratnih metrov). Povprečna cena lokalov v Mariboru je znašala 620 €/m² (upoštevano število prodaj je 9, srednje leto zgraditve je 1991, povprečna površina pa 125 kvadratnih metrov).

Pau

Lani smo na Štajerskem evidentirali skoraj 500 prodaj zazidljivih zemljišč, kar tretjino več kakor leto prej. Prodaja je bila v glavnem omejena na prodajo zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj je povpraševanje po večjih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Lani smo evidentirali zgolj dve prodaji zemljišč, namenjenih gradnji poslovnih objektov, s površino večjo od 5000 kvadratnih metrov. Nahajata se v poslovni coni Tezno oziroma v Limbušu.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo je znašala 36 €/m² in je bila za 9 odstotkov višja kakor leto prej. Najvišje cene za zazidljiva zemljišča so bile dosežene v Mariboru, v povprečju 73 €/m² (upoštevano število prodaj je 49, povprečna površina zemljišča je 660 kvadratnih metrov). Najvišja cena, prek 200 €/m², je bila dosežena pod Pohorjem za zemljišče v izmeri okoli 280 kvadratnih metrov. V širši okolici Maribora je bila povprečna cena 31 €/m² (upoštevano število prodaj 93, povprečna površina zemljišča 1020 kvadratnih metrov), na Ptujju z okolico je bila povprečna cena 42 €/m² (upoštevano število prodaj 26, povprečna površina zemljišča 1440 m²), na območju Dravskega polja pa 18 €/m² (upoštevano število prodaj 41, povprečna površina zemljišča 940 kvadratnih metrov). Leta 2016 smo na Štajerskem območju evidentirali nad 1200 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 8 odstotkov več kot leta 2015. Povprečna cena zemljišča za kmetijsko rabo je znašala 1,50 €/m² in se v primerjavi z letom prej ni spremenila.

Najvišje cene so bile v okolici Ptujja (1,95 €/m²), na območju med Mariborom in Slovensko Bistrico (1,65 €/m²) in na Dravskem polju (1,55 €/m²), najnižje pa na območju Halož, kjer so se gibale okoli 0,85 €/m². Lani smo na Štajerskem območju evidentirali blizu 350 prodaj gozdnih zemljišč oziroma 28 odstotkov več kot leto prej. Povprečna cena gozdnega zemljišča se je zvišala za 5 odstotkov in je znašala 0,62 €/m². Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1,14 hektara. Najvišjo ceno 0,75 €/m² so gozdna zemljišča dosegla na območju Slovenskih Goric.

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Trendi cen hiš po državi so različni. Na nekaterih območjih, na primer v Mariboru, v okolici Maribora in na Savinjskem območju brez Celja in okolice, kjer število prodaj sicer narašča, cene stagnirajo. V okolici Ljubljane in na Štajerskem območju brez Maribora in okolice kažejo zmeren trend rasti. Daleč najmočnejši trend rasti pa kažejo cene hiš v Ljubljani. Poslovne nepremičnine delimo na nepremičnine za izvajanje pisarniških dejavnosti (v nadaljnjem besedilu pisarniški prostori), na nepremičnine za izvajanje trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti (v nadaljnjem besedilu lokalni) in nepremičnine za izvajanje industrijske dejavnosti oziroma industrijske nepremičnine. Vsebinsko med poslovne nepremičnine sodijo še tako imenovane posebne nepremičnine, kamor uvrščamo energetske objekte, nepremičnine za pridobivanje mineralnih surovin ter marine, pristanišča in bencinske črpalke. Posplošena tržna vrednost pisarniških prostorov predstavlja približno 8 odstotkov vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda, lokalov 5 odstotkov, industrijskih in posebnih nepremičnin pa po 4 odstotke vrednosti fonda. Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na način njihovega evidentiranja in lastništvo ter namen uporabe. Lahko jih predstavljajo celotne, eno lastniške stavbe s pripadajočim zemljiščem ali deli stavb v etažni lastnini. V skupino pisarniških prostorov poleg klasičnih pisarniških prostorov prištevamo še prostore za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije.

Skupina trgovskih ali storitvenih lokalov vključuje vse od trgovsko-poslovnih centrov, velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajalnic in lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Skupina gostinskih lokalov vključuje vse tipe gostinskih obratov od velikih restavracij in menz do nočnih lokalov in najmanjših bifejev. Industrijske nepremičnine vključujejo vse tipe in velikosti tovarn, proizvodnih prostorov in skladišč ter pomožnih prostorov in vse tipe obrtnih delavnic. Zaradi raznovrstnosti poslovnih nepremičnin je tudi njihov trg zelo razdrobljen, saj se oblikovanje ponudbe in povpraševanja glede na posamezno (pod)vrstno in tip nepremičnine lahko zelo razlikuje. Za posebne nepremičnine trg praktično ne obstaja, pa tudi industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na pristo- konkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov prihaja v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij.

Pri nas so trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča večjih mest ter velike trgovsko-poslovne centre. Prodajni trg poslovnih nepremičnin ima močno konkurenco v najemnem trgu, saj ima za gospodarske subjekte najem poslovnih prostorov pogosto določene prednosti. Gospodarskemu subjektu omogoča večjo fleksibilnost, saj lahko najemodajalec, predvsem če opravlja pisarniško dejavnost, razmeroma hitro zamenja lokacijo, zamenja najemodajalca s konkurenčnejšim, poleg tega pa lahko sredstva, ki bi jih sicer namenil za nakup nepremičnine nameni razvoju lastne dejavnosti.

Pisarniški prostori

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za pisarniške prostore evidentiranih približno 39 tisoč delov stavb s skupno površino okoli 7,5 kvadratnih kilometrov. Po še preliminarnih podatkih smo v preteklem letu evidentirali 1247 prodaj pisarniških prostorov, ki zajemajo vse od celotnih poslovnih stavb do manjših pisarn in ve člastniških poslovnih ali stanovanjskih stavbah. Od tega je bilo 73 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 18 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 9 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. Osem odstotkov vseh prodaj pisarniških prostorov oziroma 103 prodaje so bile evidentirane na primarnem trgu. Od tega 63 na prostem trgu in 40 na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. Po živahni rasti v letu 2015 je promet s pisarniški prostori v letu 2016 stagniral. Kot po navadi so bile prodaje pisarn zgoščene v največjih mestih oziroma poslovnih središčih, sicer pa razpršene po urbanih območjih po vsej Sloveniji. V Ljubljani je bilo v preteklem letu sklenjenih 32 odstotkov vseh poslov s pisarniški prostori (397 evidentiranih prodaj), v Mariboru 11 odstotkov (121 prodaj), v Celju 10 odstotkov (119 prodaj), v Kopru 4 odstotke (55 prodaj) in v Kranju 1 odstotek (16 prodaj). Preteklo leto je bila povprečna cena pisarniških prostorov na ravni države 1.020 €/m² (upoštevano število prodaj 300, srednje leto zgraditve 1980, povprečna uporabna površina 131 m²) in se je znižala že tretje leto zapored, kljub zvišanju cene v Ljubljani. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodale 5 let starejše in 9 kvadratnih metrov večje pisarne. Trend padanja cen pisarniških prostorov se, zaradi presežne ponudbe in razmeroma nizkih najemnin, nadaljuje, tako da obrata cen še ni pričakovati. V Ljubljani je preteklo leto povprečna cena pisarniških prostorov znašala 1.420 €/m² (upoštevano število prodaj 94, srednje leto zgraditve 1979, povprečna uporabna površina 168 m²), kar je v primerjavi z letom prej 4-odstotno zvišanje. V povprečju so se v Ljubljani prodale dve leti starejše in 3 kvadratne metre večje pisarne kakor leto prej. Največji posel s pisarniški prostori je bil lani sklenjen v Ljubljani, in sicer prodaja okoli 3400 kvadratnih metrov pisarn v centru Ljubljane za 6,9 milijona evrov. Tudi naslednjih pet poslov po vrednosti je bilo evidentiranih v Ljubljani. Največji posel izven Ljubljane je bil evidentiran v centru Celja, za 1000 kvadratnih metrov pisarniških prostorov po ceni 1,7 milijona evrov.

Lokali

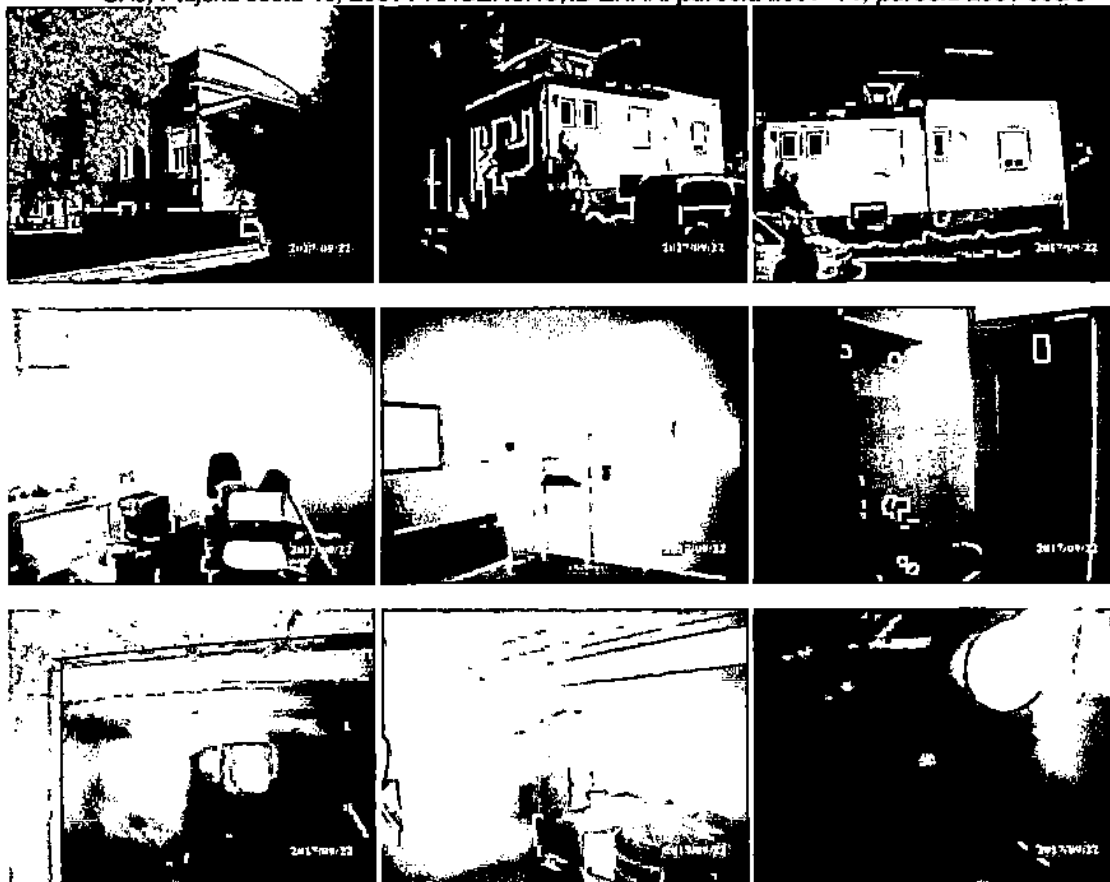
Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za trgovske in storitvene lokale evidentiranih okoli 26 tisoč delov stavb s skupno površino okoli 6,6 kvadratnih kilometrov in po dejanski rabi za gostinske lokale okoli 9400 delov stavb s skupno površino okoli 1,9 kvadratnih kilometrov. Po še preliminarnih podatkih smo leta 2016 v Sloveniji evidentirali 438 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov, ki zajemajo vse od velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajalnic in lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Od tega je bilo 83 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 10 odstotkov na

prostovoljnih javnih dražbah in 7 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. V Ljubljani je bilo evidentiranih 91 prodaj, v Celju 41, v Mariboru 34, v Kopru 14, v Kranju 7. Evidentirali smo 178 prodaj gostinskih lokalov, od tega v Ljubljani 23, v Mariboru 15, v Celju 9, v Novem mestu 6, v Kopru 4 in Kranju 2. Na ravni države je bilo 85 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 8 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 7 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju. V nasprotju z letom 2015, ko je promet s trgovskimi in storitvenimi ter gostinskimi lokali kazal močan trend rasti, je v preteklem letu začel kazati razmeroma močan trend padanja. Hkrati se zmanjšuje delež prodaj lokalov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečaju in povečuje delež prodaj na prostovoljnih javnih dražbah.

Preteklo leto je bila na ravni države povprečna cena prodanih trgovskih in storitvenih lokalov 980 €/m² (upoštevano število prodaj 147, srednje leto zgraditve 1987, povprečna površina 130 m²). Enaka je bila tudi povprečna cena prodanih gostinskih lokalov (upoštevano število prodaj 42, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 125 m²). Cene trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov na splošno kažejo trend padanja. Daleč največji posej s trgovskimi lokali je lani predstavljala prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov.

4.0. OPIS NEPREMIČNINE

- OBJEKT »ZDRAVSTVENE POSTAJE PRAGERSKO« lociran na parc. štev. *71 in 563/3, K.O. 2661-GAJ, Ptujška cesta 48, 2331 PRAGERSKO, ID ZNAK: parcela 2661 *71; parcela 2661 563/3



Predmet cenitve je dokaj dotrajan objekt »Zdravstvene postaje PRAGERSKO«, ki ni bil na dan oglada nepremičnine več v uporabi. Objekt je klasične masivne gradnje, etažnosti klet+visoko pritličje + neizdelano podstrešje, bruto zazidane površine 208,00 m². Podstrešje ni izkoriščeno. Objekt ima vhod v nivoju pritličja, Prillični prostori so bili urejeni za opravljanje zdravstvene dejavnosti, v kleti objekta pa kotlovnica in neizkoriščeni pomožni kletni prostori.

Objekt je lociran ob asfaltirani regionalni cesti SLOVENSKA BISTRICA - PTUJ v naselju PRAGERSKO. Dostop je preko parc. štev. 564/3, K.O. 2661 GAJ v lasti OBČINE SLOV. BISTRICA. Objekt je bil izgrajen okrog leta 1930, kot stanovanjska hiša in leta 1965 preurejen v prostore za opravljanje zdravstvene dejavnosti. Leta 2000 pa so bila zamenjana okna.

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Objekt ni grajen v protipotresni izvedbi. Zidovi objekta so iz NF opeke z vidnimi razpokami v nosilnih zidovih. Temelji objekta so betonski pasovni. Stropna konstrukcija nad kletjo je opečni obok in nad pritličjem ab plošča. Streha je lesena simetrična razgibana dvokapnica s opečno kritino. Okna so pvc izvedebe z termopan zasteklitvijo. Fasada je v teranova izvedbi. In dotrajana

OPREMLJENOST

Stene vseh prostorov so ometane z grobo in fino malto in poslikane z vidnimi razpokami na južni zunanji steni. Finalni tlaki v prostorih so pvc talne obloge in v celoti dotrajani. Stene v sanitarijah so obložene z keramičnimi

Handwritten signature or mark.

ploščicami. Vse ostale stene in stropovi so slikani. Tlaki v sanitarijah keramične ploščice. Stene in stropi so neizolirani.

INŠTALACIJE

Ogrevanje je radiatorsko preko kotla na lahko kurilno olje. Prežračevanje prostorov ni izdelano. Inštalacije so v celoti dotrajane. Objekt je priključen na el. omrežje in ostalo komunalno infrastrukturo.

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

POVRŠINA /m²

STAN. HIŠA SKUPAJ	198,40
--------------------------	---------------

OKOLJE OBJEKTA

Okolje objekta ni urejeno, del zemljišča je delno utrjen in se je uporabljal kot parkirišče.

SPLOŠNE UGOTOVITVE

Objekt že ni v funkciji in v sedanjem stanju ne ustreza pogojem za opravljanje dejavnosti. Objekt je v takšnem stanju, da je potreben celovite obnove.

4.2. PRIPADAJOČE STAVBNO ZEMLJIŠČE

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2661 Številka parcele *71

Površina parcele (m ²)	576
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m ²)
Pozidano zemljišče	576

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m ²)
območja stavbnih zemljišč	576

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 2661 Številka parcele 563/3

Površina parcele (m ²)	936
Dejanska raba	Površina dejanske rabe zemljišča (m ²)
Pozidano zemljišče	936

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m ²)
območja stavbnih zemljišč	936

Skladno s prostorskim planom OBČINE SLOVENSKA BISTRICA je zemljišče v celotni površini 1.512 m² opredeljeno kot stavbno zemljišče.

5.0. 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.

5.1. Značilnosti trga primerljivih nepremičnin na območju OBČINE SLOVENSKA BISTRICA

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

- Na področju realiziranih prodaj primerljivih stavbnih zemljišč na območju OBČINE SLOVENSKA BISTRICA po podatkih portala CGSCeniilec v obdobju od 01/01-2016 do 20/09-2017 beležimo 64 transakcij na prostem trgu, povprečne površine zemljišča 981 m² in povprečni ceni 25,48 EUR/m²
- Na področju realiziranih prodaj zdravstvenih prostorov na območju OBČINE SLOVENSKA BISTRICA po podatkih portala CGSCeniilec v obdobju od 01/01-2016 do 18/09-2017 beležimo 3 transakcije na prostem trgu, povprečne površine 130,00 m² in povprečni ceni 482,10 EUR/m²
- Prikazane cene so odraz trenutnega stanja na tem trgu za primerljive nepremičnine.

5.2.. VREDNOTENJE PO NABAVNOVREDNOSTNEM PRISTOPU:

10

tč 70.1 Pri uporabi nabavnovrednostnega načina morajo ocenjevalci vrednosti ravnati po navodilih, vsebovanih v odstavkih 70.1–70.14, MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti.

tč 70.2 Nabavnovrednostni način se na splošno uporablja za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah s pomočjo metode zmanjšane nadomestitvene vrednosti.

tč 70.3 Uporablja se lahko kot glavni način, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega denarnega toka, ki bi prišel lastniku zadevne pravice.

tč 70.4 V nekaterih primerih se nabavnovrednostni način lahko uporabi celo, kadar so na razpolago dokazi o cenah v tržnih poslih ali ugotovljiv tok donosa ali prihodkov, in sicer kot drugi ali potrditveni način

tč 70.5 V prvem koraku je treba izračunati nadomestitveno vrednost, ki je običajno strošek nadomestitve nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja vrednosti. Izjema je le, kadar bi morala biti nadomestna nepremičnina kopija nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, tako da zagotavlja tržnemu udeležencu enako koristnost. V takem primeru bi namesto nadomestitvenega stroška ponovne izgradnje morali uporabiti strošek kopiranja (reprodukcije) zadevnega objekta. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantski honorarji in stroški financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva.

tč 70.6 Strošek sodobne nadomestne nepremičnine je treba nato znižati za fizično, funkcionalno, tehnološko in ekonomsko zastarelost (glej razdelek 80, MSOV – 105 Načini in metode ocenjevanja vrednosti). Cilj te prilagoditve zaradi zastarelosti je ocenitev, koliko manj (lahko) bi bilo za morebitnega kupca vredno zadevno premoženje od enake sodobne nepremičnine. Pri zastarelosti se upoštevajo fizično stanje, funkcionalnost in ekonomska koristnost nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje, v primerjavi s sodobno enako nepremičnino.

STANOVANJSKA STAVBA

Fizično zastaranje

Objekt izgrajen leta 1930; obnovljena leta 1965; 2000

Ocenjena preostala življenska doba DK component = 10 let

Dejanska življenska doba DK = 50 let

Ocenjena preostala življenska doba KK component = 35 let

Dejanska življenska doba KK = 5 let

Funkcionalno zastaranje ni prisotno

Ekonomsko zastaranje ni prisotno.

V obravnavanem primeru ocenjujemo stanovanjski objekt, zato smo se odločili uporabiti metodo nadomestne vrednosti. Nadomestno vrednost smo povzeli po www.peg-online.net, gradbeni portal za primerljive objekte 865,00 EUR/m².

5.2.1. STAVBA ŠTEV. STAVBE 137

Primerjalna gradbena neto površina	m ²	198,40
STROŠEK OBJEKTA (SO)		
Reprodukcijska vrednost m ² objekta	EUR	865,00
Reprodukcijski strošek objekta	EUR	171.616,00
Dokončanost	1	

STRUKTURA VREDNOSTI	KK-o	KK-n	DK
1. Dolgotrajne komponente 60	52,00%		89.240,32
2. Kratkotrajne komponente 40	48,00%	82.375,68	
	100,00%		
Dolgotrajne komponente 60			89.240,32
Leto izgradnje	1930		
Leto obnove	1965; 2000		
Pričakovana ekonomska doba 60	60 let		
Dejanska življenska doba	50		
Fizično zastaranje	0,833		
Funkcionalno zastaranje	0,000		
Odpisana vr. dolg. komponent	0,833		74.366,93
Preostala vrednost dolgotrajnih komponent			14.873,39
Kratkotrajne komponente 40			
Ekonom. življenska doba	40		
Preostala življenska doba	5		
Dejanska starost	35		

100

Fizično zastaranje	0,875	72.078,72	
Reprodukcijski strošek stavbe			171.616,00
Fizično zastaranje - DK			74.366,93
Fizično zastaranje - KK			72.078,72
GRADBENA VREDNOST - STROŠEK OBJEKTA			25.170,35

5.2.2. VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV

STAVBNO ZEMLJIŠČE

Skupna površina 1.512 m²

Analiza najgospodarnejše uporabe (HBU)

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake

1. preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.
2. analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.
3. preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
4. analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče. Glede na stopnjo pozidanosti in namembnost uporabe zemljišča v soseski nepremičnine, ni verjetna globalna sprememba urbanističnih predpisov o uporabi zemljišča na obravnavani lokaciji.

Optimalna uporaba predmetne nepremičnine ustreza najboljšemu načinu uporabe, opredeljenem v urbanistični dokumentaciji – gradnji poslovnih objektov.

Pridobljene so primerljive prodaje po portalu CGSCenilec za pravne posle: 293.250; 311.914; 321.204;

Opomba: Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS je v sodelovanju s podjetjem CGS plus izdelalo spletno aplikacijo za dostop in obdelavo podatkov GURS o nepremičninskih transakcijah. Aplikacija je na voljo članom združenja, ki so si s članarino pridobili pravico uporabe. Aplikacija je zaščiten z uporabniškim imenom in geslom. Vsi podatki na navedenem portalu bazirajo na podatkih realiziranih prodaj GURSA – ETN za posamezne pravne posle, ki so identični kot prej ETN oz. TRGOSKOP.

1. PRAVNI POSEL 293.250

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE v naselju SP. POLSKAVA, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 930m²; PROD. CENA 40.000,00 EUR; 43,01 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 07/16-2016

2. PRAVNI POSEL 311.914

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE v naselju SP. POLSKAVA, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 668 m²; PROD. CENA 30.728,00 EUR; 46,00 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 03/02-2017

3. PRAVNI POSEL 321.204

NEZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE v naselju SP. POLSKAVA, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 847 m²; PROD. CENA 38.962,00 EUR; 46,00 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 03/04-2017

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 energetsko 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	SP. POLSKAVA	SP. POLSKAVA	SP. POLSKAVA
Prodajna cena (EUR)	40.000,00	30.728,00	38.962,00
Cena EUR/m ²	43,01	46,00	46,00
Vir podatka	CGSCenilec	CGSCenilec	CGSCenilec

19.

	Pril.		Pril.		Pril.
Obseg pravic	1/1	0%	1/1	0%	1/1
Datum transakcije	7. 10. 2016	0%	21. 3. 2016	0%	3. 4. 2017
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu
Prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni
Lokacija v regiji	enaka	0%	enaka	0%	enaka
Lokacija v naselju	enaka	0%	enaka	0%	enaka
Velikost zemljišča	930,00	0%	668,00	0%	847,00
Komunalna opremljenost	enaka	0%	enaka	0%	enaka
Dostop	enak	0%	enak	0%	enak
Izkoriščenost zemljišča	enaka	0%	enaka	0%	enaka
Končna prilagoditev		0%		0%	
INDIKACIJA VREDN.	43,01		46,00		46,00
PONDER	0,30		0,30		0,40
OCENA VREDNOSTI					
POND. VREDNOST	19.509,68		20.865,60		27.820,80

SKUPNA VREDNOST	68.196,08
-----------------	-----------

TRŽNA VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZNAŠA: 68.196,08 EUR.
--

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU ZNAŠA: 93.366,43 EUR

5.3. 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 sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote 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. donos pridelkov.

tč. 50.3 Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi 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) okolščinami, 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 /VIR: Pridobljene primerljive prodaje po portalu CGS Cenilec za pravne posle:

259.393; 288.723; 336.639

Opomba: Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS je v sodelovanju s podjetjem CGS plus izdelalo spletno aplikacijo za dostop in obdelavo podatkov GURSA o nepremičninskih transakcijah. Aplikacija je na voljo članom združenja, ki so si s članarino pridobili pravico uporabe. Aplikacija je zaščitena z uporabniškim imenom in geslom. Vsi podatki na navedenem portalu bazirajo na podatkih realiziranih prodaj GURSA – ETN za posamezne pravne posle, ki so identični kot prej ETN oz. TRGOSKOP.

1. POSEL 259.393

VETERINARSKA AMBULANTA, priličje, Zadružna 1, SLOV. BISTRICA, leto izgradnje 1850/2005, PROD. CENA 120.000,00 EUR; neto površine 233,00 m²; DATUM TRANSAKCIJE 24/02-2016

Na



2. POSEL 288.723
 AMBULANTA, pritličje, Partizanska 1, SLOV. BISTRICA, leto izgradnje 1974, PROD. CENA 74.000,00 EUR; neto površine 108,00 m²; DATUM TRANSAKCIJE 30/09-2016



3. POSEL 336.639
 AMBULANTA, pritličje, Ljubljanska 1, SLOV. BISTRICA, leto izgradnje 1969, PROD. CENA 85.000,00 EUR; neto površine 170,00 m²; DATUM TRANSAKCIJE 20/06-2017



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 komunalne zasnove 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. BISTRICA, Zadružna 1	SL. BISTRICA, Partizanska 1	SL. BISTRICA, Ljubljanska 1
	120.000,00	74.000,00	85.050,00
CENA EUR/m ²	515,02	685,19	500,29
Vir podatka	CGSCenilec	CGSCenilec	CGSCenilec
	Pril.	Pril.	Pril.
Datum transakcije	24.2.2016	30.9.2016	20.6.2017
Obseg pravic	celotni 0%	celotni 0%	celotni 0%
Vir podatka	CGSCenilec 0%	CGSCenilec 0%	CGSCenilec 0%
Prodajni pogoji	tržni 0%	tržni 0%	tržni 0%
Lokacija v regiji	enaka 0%	enaka 0%	enaka 0%
Lokacija v naselju	boljša -10%	boljša -10%	boljša -10%
Velikost post. prost.	233,00 0%	108,00 0%	170,00 0%
Lega v stavbi	pritličje 0%	pritličje 0%	pritličje 0%
Starost objekta	1850/2005 0%	1974 -5%	1969 -5%
Kvaliteta	enaka 0%	boljša -5%	boljša -5%
Vzdrževanost objekta	enaka 0%	boljša -5%	boljša -5%
Namenbnost prostr.	enaka 0%	enaka 0%	enaka 0%
Končna prilagoditev	-10%	-25%	-25%
INDIKACIJA VREDN.	463,52	513,89	375,22
PONDER	0,30	0,40	0,30
POND. VREDNOST	27.588,67	40.782,22	22.333,13

SKUPNA VREDNOST 90.704,02

OČENJUJEM, DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV 90.704,02 EUR

Handwritten signature

6.0. USKLADITEV OCENE TRŽNE VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so lastninske pravice nepremičnine, ki v naravi predstavlja OBJEKT »ZDRAVSTVENE POSTAJE PRAGERSKO« lociran na parc. štev. *71 in 563/3, K.O. 2661-GAJ, Ptujška cesta 48, 2331 PRAGERSKO, ID ZNAK: parcela 2661 *71; parcela 2661 563/3

V obravnavanem primeru se odločimo, da kot osnovo za vrednotenje ocenimo tržno vrednost, ki je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV 2017) definirana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi 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 25/09-2017, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe dva od načinov ocene vrednosti nepremičninskih pravic (nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav). Zaradi razpoložljivosti in kvalitete podatkov ter zaradi specifičnosti obravnavane nepremičnine smo pri odločanju o končni vrednosti dali večjo težo na načinu tržnih primerjav (80%) kot nabavnovrednostnem načinu (20%)

Na donosu zasnovan način:

ni uporabljen

Nabavnovrednostni način:

93.366,43 EUR /ponder 20%/

Način tržnih primerjav:

90.704,02 EUR /ponder 80%/

6.1. SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Z upoštevanjem navedenih prikazov, opisov, analiz, sklepov in morebitnih omejevalnih okoliščin, ki so opisane v priloženem poročilu ocenjujem, da je skupna tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin za namen prodaje v skladu z MSOV 2017, MSOV 400 – Pravice na nepremičninah na dan 25/09-2017

91.200,00 EUR

enainvedesettisočdvesto 00/100

Slov. Bistrica, 25/07-2017

Cenitev opravil:

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

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica



[Handwritten signature]



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 23.9.2017 - 19:52:37

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2661 563/3
katastrska občina 2661 GAJ parcela 563/3 (ID 1741296)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7181256
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 15.09.2016 11:47:39

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12286210	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 12286210
čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 2661 GAJ parcela 563/3 (ID 1741296)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:

Vloženo 17. decembra 1982, dn.št. 2746/82

Prenos od vl.št. 236 k.o. Stražgonjca

Vloženo 15. marca 1977, dn.št. 758/77

Na podlagi služnostne pogodbe z dne 5. februarja 1977 se vknjiži služnostna pravica vožnje in pešpoti po parc.št. 564/3, 71.S in 563/3 v korist vsakokratnega lastnika parc.št. 558/2

Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 2680/2003 se počiti drugi vpis.

Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 2683/2003 se počiti drugi vpis.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 2661 GAJ parcela 558/2 (ID 854958)
zveza - ID osnovnega položaja:

7181256

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 23.9.2017 - 19:50:32

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 2661 *71
 katastrska občina 2661 GAJ parcela *71 (ID 1734092)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nenremičnine:

ID osnovnega položaja: 6140274
 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 15.09.2016 11:47:39

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12285910	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 12285910
 čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
 glavna nepremičnina: katastrska občina 2661 GAJ parcela *71 (ID 1734092)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Vloženo 17. decembra 1982, dn.št. 2746/82
 Prenos od vl.št. 236 k.o. Stražgonjca
 Vloženo 15. marca 1977, dn.št. 758/77
 Na podlagi služnostne pogodbe z dne 5. februarja 1977 se vknjiži služnostna pravica vožnje in pešpoti po parc.št. 564/3, 71.S in 563/3 v korist vsakokratnega lastnika parc.št. 558/2
 Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 2680/2003 se poočiti drugi vpis.
 Opomba: Zaradi delitve/združitve parcel, opravljene z DN št. 2683/2003 se poočiti drugi vpis.
 imetnik:
 1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 2661 GAJ parcela 558/2 (ID 854958)
 zveza - ID osnovnega položaja:

6140274

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si
<http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3501-932/2017-2-1031

Datum: 25.9.2017

Občina Slovenska Bistrica, Pravna služba
Kolodvorska 10
2310 Slovenska Bistrica

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA/ZEMLJIŠČ

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO O NAMENSKI RABI

- katastrska občina: 2661-GAJ
- številka zemljiške parcele / parcel: *71, 563/3, 564/3

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

osnovna namenska raba:

- Zazidana stavbna zemljišča - parc. št. *71, 563/3, 564/3;

podrobnejša namenska raba:

- Zemljišča izven območja PUP-a - parc. št. *71, 563/3, 564/3;

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- *Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11);
- *Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje občine Slovenska Bistrica -1 (UPB, Ur.l.RS, št. 34/15, 85/15) - parc. št. *71, 563/3, 564/3;
- **Prostorski izvedbeni načrti: /
- Prostorski red občine: /
- Občinski lokacijski načrt: /
- Državni prostorski načrt: /

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- cestno omrežje: JP - javna pot, odsek 940681 (PTUJSKA ULICA) - parc. št. 564/3 (del);
- erozijsko območje: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi - parc. št. *71, 563/3, 564/3;
- vodovarstveno območje (državni nivo), razred: 3 - parc. št. *71, 563/3, 564/3;

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov

- zakonita predkupna pravica občine: Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).
- začasni ukrepi za zavarovanje: /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč: /
- prepoved prometa z zemljišči: /
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- prepoved izvajanja gradenj: /

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vodovarstveno območje (državni nivo), razred: 3 - parc. št. *71, 563/3, 564/3;
- predpis oziroma akt o zavarovanju:
- Zakon o vodah (ZV-1) (Uradni list RS, št. 67/02, 57/08, 57/12, 100/13); Pravilnik o kriterijih za določitev VVO (Uradni list RS, 64/04, 05/06, 58/11);
- Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 8/99, 53/11)

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

- Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- *program priprave prostorskega akta: Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS št. 57/09)
- **faza priprave / predviden rok sprejema: /
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

- kopija kartografskega dela prostorskega akta: Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004, 47/06, 53/11)
-

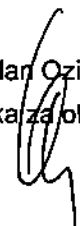
10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa se skladno s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo in 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16) ne plača.

Pripravil:
Igor Mikložič
Sodelavec VI



Milan Ozimič
Vodja Oddelka za okolje in prostor



Poslati:

- naslovník
- spis, tu



**DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000,
ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA**

PROSTORSKE SESTAVINE

Spremembe in dopolnitve 2003 Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000,
dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11)

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - NAMENSKA RABA

Številka: 3501-932/2017-2-1031, list: 1/2



0 100 200 300 m















MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.













Datum: 25.09.2017

NAMENSKA RABA




-  najboljša kmetijsko zemljišča*
-  druga kmetijsko zemljišča
-  lesno-prizgodni gozd
-  stavbna zemljišča v uređevanih območjih za poselitve** - uređivana območja naselja
-  stavbna zemljišča izven uređevanih območij za poselitve
-  batisljično območje z nastavitvijo
-  območje počitniških hiš
-  druga uređivana območja (počitniško območja, območja stratišča)
-  območja proizvodnih dejavnosti
-  vodna površina
-  območja prometne infrastrukture
-  območja za odlaganje odpadkov
-  območja nadzornega pridobivalnega prostora
-  območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami

VAROVANA OBMOČJA

ZAVAROVANI NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI** (Ur. list RS št. 21/82)
Zaporedna številka pri posameznem spomeniku na karti je ekvivalentna številki spomenika iz odloka, številka v oklepaju je številka obveznega republiškega izhodišča.






-  DES kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - etnološki spomenik
-  DNO kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - naselbino območje
-  DZES kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik
-  DZS kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - zgodovinski spomenik
-  LAO kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološko območje
-  LAS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološki spomenik
-  LES kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - etnološki spomenik
-  LNO kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - razselbino območje
-  LSON kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - spomenik oblikovane narave
-  LTS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - tehniški spomenik
-  LUZS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik
-  LZS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - zgodovinski spomenik

ZAVAROVANE NARAVNE VREDNOTE IN ZAVAROVANA OBMOČJA** (Ur. list RS št. 21/82)
Zaporedna številka pri posameznem spomeniku na karti je ekvivalentna številki spomenika iz odloka, številka v oklepaju je številka obveznega republiškega izhodišča.




-  NS naravni spomenik (dendrološki, hidrološki, zoološki in botanični)**
-  NR zavarovana območja - naravni rezervat
-  KP zavarovana območja - krajinski park

OBMOČJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM


(Odloča o razglasitvi gozdov za gozdove s posebnim namenom in zaščiti naravnih redkih dreves na območju občine Slovenska Bistrica, MUV št. 12/80, Odredba o razglasitvi hrastovega gozda na Cigonci pri Slovenski Bistrici za naravno znamenitost, Ur. list RS št. 23/84)

-  GDL gozdi s posebnim namenom lokalnega pomena - varovalna funkcija
-  GPL gozdi s posebnim namenom lokalnega pomena - poučna funkcija
-  GRL gozdi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija
-  GRL gozdi s posebnim namenom lokalnega pomena - rekreacijska funkcija
-  GZL gozdi s posebnim namenom lokalnega pomena - zaščitna funkcija

DRUGA OBMOČJA VAROVANJU IN OMEJITEV

-  ILO1 območja za obrambo - izključna raba
-  ILO2 območja za obrambo - možna izključna raba
-  ILO3 območja za obrambo - območja nadzorovane rabe

OGROŽENO OBMOČJE

-  poplavno območje (zadrževalnik Ljčnica, zadrževalnik Poljčane)

UREJANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

-  ILN območja izgradnje namakalnih sistemov

LAPORJE IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA

MEJA OBČINE (prikazana meja občine je položajno ustajana s potekom meje katastrske občine povsod tam, kjer ti dve meji potekata vzporedno)

RUŠE IME SOSEDNA OBČINE

MEJA KATASTRSKE OBČINE (položajno ustajana s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)

LUŠEČKA VAS IME KATASTRSKE OBČINE

* obvezno izhodišče dolgoročnega plana Republike Slovenije
** obvezno izhodišče dolgoročnega plana Občine Slovenska Bistrica



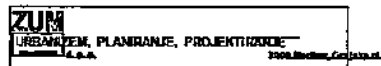
PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MEŠILO 1:5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljeni digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornem merilu 1:1000 ali 1:2500
© Geodetska uprava RS
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: marec 2004

PODATKI O PLANSKEM AKTU:

SPREJETO NA OBČINSKEM SVETU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA DNE 26.6.2004
OBJAVLJENO V URBANEM LISTU RS ŠT. 131 Z DNE 6.12.2004
ŽUPAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA dr. IVAN ŽAGAR

PODATKI O IZDELOVALCI:
ŠTEVILKA NALOGE: 13/04
LETO IZDELAVE: 2004
IZDELAL:





**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si
<http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3501-932/2017-2-1031

Datum: 25.9.2017

Občina Slovenska Bistrica, Pravna služba

Kolodvorska 10

2310 Slovenska Bistrica

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA/ZEMLJIŠČ

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO O NAMENSKI RABI

- katastrska občina: 2661-GAJ
- številka zemljiške parcele / parcel: *71, 563/3, 564/3

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

osnovna namenska raba:

- Zazidana stavbna zemljišča - parc. št. *71, 563/3, 564/3;

podrobnejša namenska raba:

- Zemljišča izven območja PUP-a - parc. št. *71, 563/3, 564/3;

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- *Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11);
- *Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje občine Slovenska Bistrica -1 (UPB, Ur.l.RS, št. 34/15, 85/15) - parc. št. *71, 563/3, 564/3;
- **Prostorski izvedbeni načrti: /
- Prostorski red občine: /
- Občinski lokacijski načrt: /
- Državni prostorski načrt: /

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- cestno omrežje: JP - javna pot, odsek 940681 (PTUJSKA ULICA) - parc. št. 564/3 (del);
- erozijsko območje: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi - parc. št. *71, 563/3, 564/3;
- vodovarstveno območje (državni nivo), razred: 3 - parc. št. *71, 563/3, 564/3;

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov

- zakonita predkupna pravica občine: Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).
- začasni ukrepi za zavarovanje: /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč: /
- prepoved prometa z zemljišči: /
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- prepoved izvajanja gradenj: /

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vodovarstveno območje (državni nivo), razred: 3 - parc. št. *71, 563/3, 564/3;
- predpis oziroma akt o zavarovanju:
- Zakon o vodah (ZV-1) (Uradni list RS, št. 67/02, 57/08, 57/12, 100/13); Pravilnik o kriterijih za določitev VVO (Uradni list RS, 64/04, 05/06, 58/11);
- Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 8/99, 53/11)

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

- Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- *program priprave prostorskega akta: Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS št. 57/09)
- **faza priprave / predviden rok sprejema: /
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

- kopija kartografskega dela prostorskega akta: Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004, 47/06, 53/11)
-

10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa se skladno s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo in 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16) ne plača.

Pripravil:
Igor Mikložič
Sodelavec VI



Milan Ozimič
Vodja Oddelka za okolje in prostor



Poslati:

- naslovník
- spis, tu



**DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000,
ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA
PROSTORSKE SESTAVINE**

Spremembe in dopolnitve 2003 Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000,
dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11)

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - NAMENSKA RABA

Številka: 3501-932/2017-2-1031, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

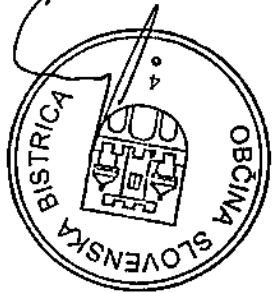
1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 25.09.2017

PODATKI O GEOMETRIJI PODLAGI:
 MERA 1: 5000
 VESTA GEOMETRISKE PODLAGE: uršna opredelila digitalni katastrski listi
 (DOK) v uršnem merilu 1:1000 št. 12888
 © Geodetska agencija RS
 KATASTRSKO STAVJE NA GEOMETRISKO PODLAGI: marec 2004

PODATKI O PRAVNIH AKTIV:
 SPREJETA NA OBČINSKI SVETU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA DNE 28. 8. 2004
 OBVAJANO V USTAVNIH LISTIH št. št. 131. Z DNE 8. 12. 2004
 ŽUPAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA J. V. VAVI ŽUPAN

ŠTEVILKA NALOGE: 1304
 LETO UDEJAVNE: 2004
 IZDELAL: **URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE**



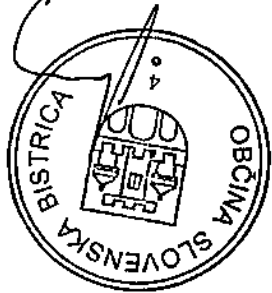
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

obvezna izhodišče dolgoročnega plana Občine Slovenska Bistrica

PODATKI O GEOMETRIJI PODLAGI:
 MERA 1: 5000
 VESTA GEOMETRISKE PODLAGE: uršna opredelila digitalni katastrski listi
 (DOK) v uršnem merilu 1:1000 št. 12888
 © Geodetska agencija RS
 KATASTRSKO STAVJE NA GEOMETRISKO PODLAGI: marec 2004

PODATKI O PRAVNIH AKTIV:
 SPREJETA NA OBČINSKI SVETU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA DNE 28. 8. 2004
 OBVAJANO V USTAVNIH LISTIH št. št. 131. Z DNE 8. 12. 2004
 ŽUPAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA J. V. VAVI ŽUPAN

ŠTEVILKA NALOGE: 1304
 LETO UDEJAVNE: 2004
 IZDELAL: **URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE**



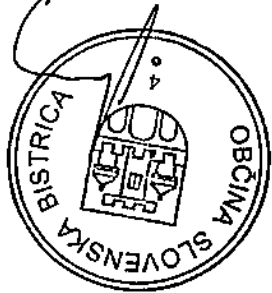
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

obvezna izhodišče dolgoročnega plana Občine Slovenska Bistrica

PODATKI O GEOMETRIJI PODLAGI:
 MERA 1: 5000
 VESTA GEOMETRISKE PODLAGE: uršna opredelila digitalni katastrski listi
 (DOK) v uršnem merilu 1:1000 št. 12888
 © Geodetska agencija RS
 KATASTRSKO STAVJE NA GEOMETRISKO PODLAGI: marec 2004

PODATKI O PRAVNIH AKTIV:
 SPREJETA NA OBČINSKI SVETU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA DNE 28. 8. 2004
 OBVAJANO V USTAVNIH LISTIH št. št. 131. Z DNE 8. 12. 2004
 ŽUPAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA J. V. VAVI ŽUPAN

ŠTEVILKA NALOGE: 1304
 LETO UDEJAVNE: 2004
 IZDELAL: **URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE**



OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

obvezna izhodišče dolgoročnega plana Občine Slovenska Bistrica

I. LETNI NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V LETU 2017 – 1. dopolnitev oziroma sprememba

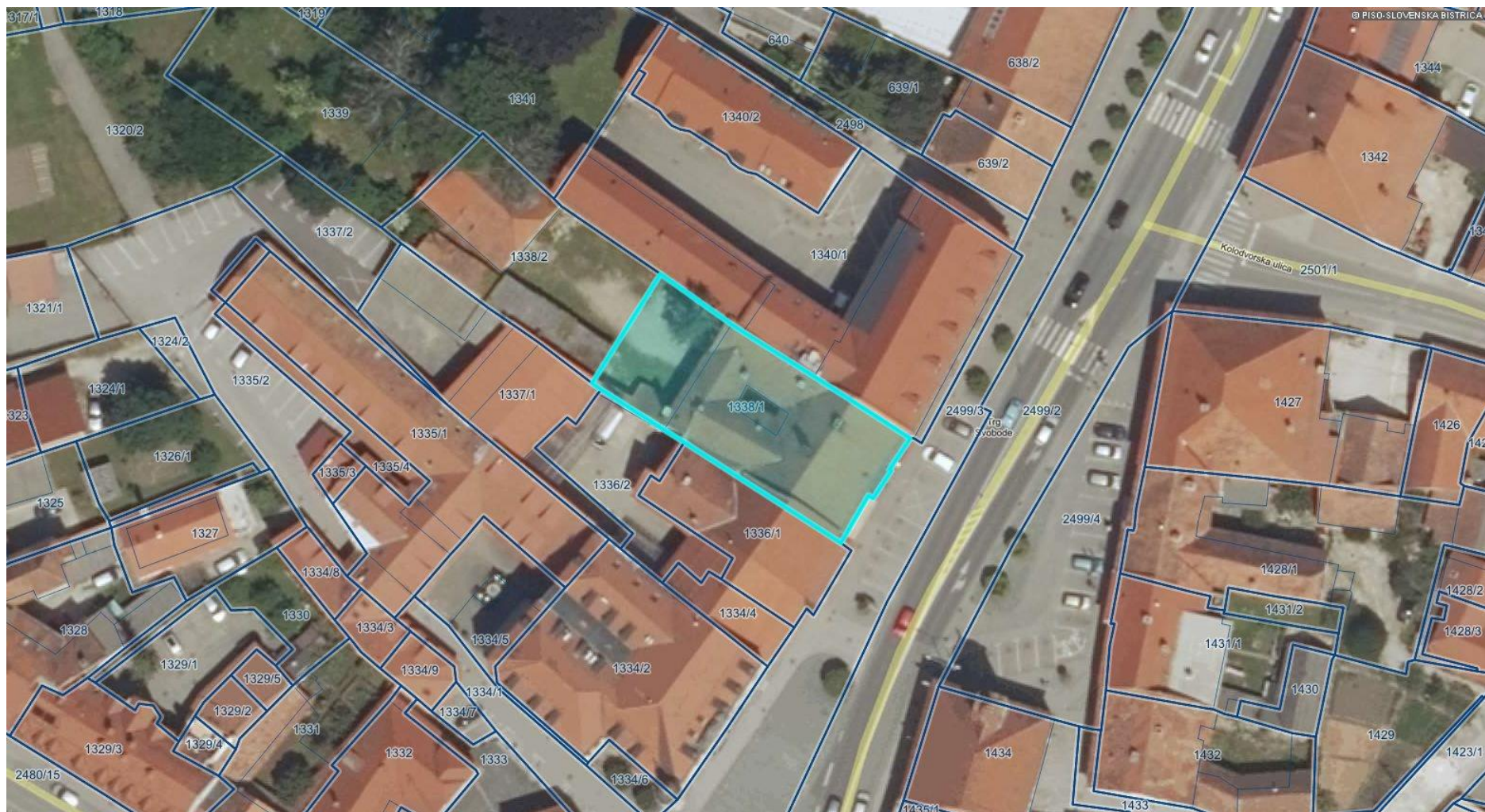
Zap. št.	Nepremičnina parc. št.	Katastrska občina	Velikost v m ²	Planirana nabavna vrednost v EUR
1.	441/392, 441/393, 441/394, 441/395, 441/396	Gaj (2661)	21.178	20.000
2.	parc. št. 1660/75, 1660/72, 1660/109	Slovenska Bistrica (753)	19.491	neodplačni prenos iz MNZ
3.	del parc. št. 452/40	Slovenska Bistrica (753)	približno 2000 (točna kvadratura bo znana po izvedeni parcelaciji)	20.000
4.	nepremičnina parc. 1338/1	Slovenska Bistrica (753)	647	295.000
5.	parc. št. 305/1	Ogljenšak (740)	213	5.000
6.	del nepremičnin parc. št. 131/1, 9/4, 134/5, 131/3	Tinjska Gora (735)	približno 800 (točna kvadratura bo znana po izvedeni parcelaciji)	20.000

Poraba sredstev je predvidena iz postavk:

- 8.11.3.5. – nakup nepremičnin planiran s strani KS Pragersko – Gaj (nepremičnine pod zaporedno številko 1)
- 9.27.1. – nakup dela nepremičnine – Ratejeva ulica (nepremičnina pod zaporedno številko 3)
- **3.8.2.1. – nakup nepremičnin (nepremičnina pod zaporedno številko 4)**
- 8.18.4.1. – nakup planiran s strani KS Zgornja Polskava (nepremičnina pod zaporedno št. 5)
- 8.15.3.1.2. – nakup nepremičnin planiran s strani KS Tinje (nepremičnine pod zaporedno številko 6)

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s sprejetjem te dopolnitve oziroma spremembe letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja v letu 2017 pooblašča župana Občine Slovenska Bistrica dr. Ivana Žagarja za podpis pogodb, sklenjenih za nakup nepremičnin po tem letnem načrtu.

- grafični prikaz nepremičnine parc. št. 1338/1, k.o. 753 – Slovenska Bistrica (vir PISO, 2017)




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 11. 09. 2017	ŠIŠ. ZNAK
VREDNOSTI	PRILoge
ŠIFRA PACEVE	

OCENA TRŽNE VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

POSLOVNO STANOVANJSKA STAVBA Trg svobode 18, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
ID ZNAK parcela 753/1338/1/



1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. PREDMET CENITVE: POSLOVNO STANOVANJSKA STAVBA S
PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM NA PARC.
ŠTEV. 1338/1, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA, na
naslovu Trg svobode 18, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
/ID ZNAK parcela 753 1338/1/

1.2. NAROČNIK CENITVE: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

1.3. NAMEN CENITVE: Ocena pravic na nepremičnini za namen prodaje v skladu z
MSOV 2017 na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za
uporabo naročniku in lastniku.

1.4. LASTNIK NEPREMIČNINE: Uroš MAČEK do 1/3
Vinarje 112, 2000 MARIBOR
Zdenko MAČEK do 1/3
Na Ajdov hrib 26, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
Alenka MAČEK do 1/3
Breg 16, 1000 LJUBLJANA

1.5. OGLEDE NEPREMIČNINE: 10/07-2017

1.6. VALUTA: TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA
DAN: 01/09-2017

Spremno pismo

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

ZADEVA: CENITVENO POROČILO OCENE PRAVIC NA POSLOVNO STANOVANJSKI STAVBI S
PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM NA PARC. ŠTEV. 1338/1, K.O. 753 SLOVENSKA
BISTRICA, na naslovu Trg svobode 18, 2310 SLOVENSKA BISTRICA
/ID ZNAK parcela 753 1338/1/

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je ocena pravic na nepremičnini za namen prodaje v skladu z MSOV 2017 na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku in lastniku.

Nepremičnino predstavlja

- POSLOVNO STANOVANJSKA STAVBA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM NA PARC.
ŠTEV. 1338/1, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA, na naslovu Trg svobode 18, 2310 SLOVENSKA
BISTRICA /ID ZNAK parcela 753 1338/1/

V času 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.

Tržna vrednost nepremičnine velja na dan 01/09-2017.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega sporočila, ter domnev in omejitvenih pogojev, smatram, da znaša ocena pravic na nepremičnini za namen prodaje v skladu z MSOV 2017 na dan 01/09-2017

295.000,00 EUR
dvestopetindevetdesettisoč 00/100

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

Glede eventualnih podrobnejših informacij pa si pogledjte 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 sedanjo 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 prosila 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 pričča 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 izvimo 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, šte. 165-04-219/2002 z dne 15/01-2004,
izjavljam, da se pri izdelavi tega ocenjevanja ne sklicujem na status sodnega cenilca in cenilec
stvarnega premoženja – nepremičnine, licenca št. GR 135, SICGRAS

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.

5.0. 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;

1. 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 poslovnih primerljivih nepremičnin na tem območju.

Po tem pristopu ocenjujem obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih ponudbenih vrednosti nepremičnin. V ta namen sem opravil analizo realiziranih poslov na območju mesta SLOBVENSKA BISTRICA.

Primerljive 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. Oцени 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 operativne 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/
- Uporabljeni 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

Tržna vrednost predmetne nepremičnine se ugotavlja po veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti MSOV 2017 za namen prodaje v skladu z MSOV 400 – Pravice na nepremičninah, na datum cenitve. Poročilo je namenjeno za uporabo naročniku in lastniku. Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic se opravi po načinu tržnih primerjav in na donosu zasnovanem načinu, kot najprimernejšima načinoma v danem primeru.

2.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Cenitev je opravljena po ogledu na licu mesta dne 10/07-2017 in pridobljene dokumentacije.

Predmet cenitve je naslednja nepremičnina:

- POSLOVNO STANOVANJSKA STAVBA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM NA PARC. ŠTEV. 1338/1, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA, na nastovu Trg svobode 18, 2310 SLOVENSKA BISTRICA /ID ZNAK parcela 753 1338/1/

2.1. ANALIZA SOSESKE

Ocenjevana nepremičnina je locirana znotraj mestnega središča SLOVENSKE BISTRICE, ob pozidani soseski z pretežno poslovnimi 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: parcela 1338/1 je izvedena vknjižba lastninske pravice na osebe Uroš MAČEK do 1/3, Vinarje 112, 2000 MARIBOR, Zdenko MAČEK do 1/3, Na Ajdov hrib 26, 2310 SLOVENSKA BISTRICA in Alenka MAČEK do 1/3, Breg 16, 1000 LJUBLJANA. Vpis etažne lastnine za posamezna enote ni urejen.

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

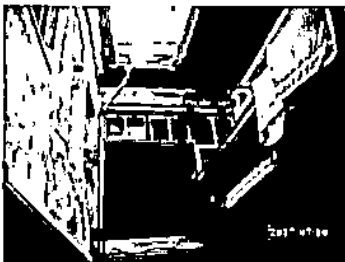
2.3. LOKACIJA OBJEKTA



2.4. OPIS NEPREMIČNINE

POSLOVNO STANOVANJSKA STAVBA ŠTEV. STAVBE 476, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA, na naslovu Trg svobode 18, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

ID ZNAK parcela 753 1338/1/



Objekt je bruto tlorisne pozidave 434,00 m², etažnosti P+I. V pritličju objekta je dvojje prodajaln, skladišče in kotelovnica, v nadstropju pa troje stanovanj. Podstrešje je neizdelano. Objekt je bil izgrajen leta 1890, med leti 2005 in 2007 je bila obnovljena fasada in strešna kritina objekta. Pozneje med leti 1980 in 1990 so bili

Handwritten signature or mark.

obnovljeno pritlični poslovni prostori in leta 2005 delno stanovanja Dostop do objekta je iz mestne ulice s javnim parkiriščem pred objektom.

Nosilna konstrukcija objekta je masivne opečne gradnje, z opečnim obokom nad pritličjem in lesenim tramovnim stropom nad nadstropjem. Temelji objekta so kamniti. Zunanje in vmesne stene so zidane z nf opeko. Streha je simetrična dvokapnica, z betonsko kritino in z izdelanimi kleparskimi izdelki iz pocinkane pločevine. Fasada je členjena teranova omet.

Dostop in okolje objekta:

Dostop je iz Trga svobode preko pločnika. Dovožne, manipulativne in pohodne zunanje površine so utrjene in asfaltirane. Urejeno je odvodnjavanje meteornih vod. Pred objektom je več javnih parkirišč

Fasada je termoizolacijska.

Opis opremljenosti objekta

Strop in stene:

Strop in stene so ometane in prebarvane z disperzijskimi barvami. Stene v sanitarijah obložene s keramičnimi ploščicami. Finalni podi v prodajalnah so keramične ploščice in laminat in v skladišču zariban beton. Finalni podi v stanovanjih som keramične ploščice, parket in laminat.

Okna in vrata:

Okna v stanovanjih so pretežno lesene izvedbe z dvojno zasteklitvijo in delno zamenjan pvc izvedbe s termopan zasteklitvijo. Vrata v stanovanjih so lesena pleskana. Vhodna vrata in izložbena okna v prodajalnah so alu izvedbe z navadno zasteklitvijo.

Opremljenost objekta z instalacijami

Vodovodna instalacija:

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje. V objektu je instalacija hladne in tople vode. Vse sanitarne odpadne vode so speljane preko notranje kanalizacije v javno kanalizacijo. Meteorne vode iz strešin in utrjenih zunanjih površin so speljane preko peskolova v javno kanalizacijo.

Elektrika:

Objekt je priključen na javno električno omrežje. Električna instalacija je podometna za opravljanje dejavnosti.

Ogrevanje in prezračevanje:

Ogrevanje prodajaln je radiatorsko iz lastne kotlovnice. Prezračevanje je delno prisilno in delno naravno.

Ogrevanje stanovanj je lokalno.

Stanje in vzdrževanje objekta

Objekt je trenutno v funkciji in slabše vzdrževan.

Izmere površin (SIST ISO 9836)

Netto površine prostorov na podlagi površin iz popisa nepremičnin po GURSu in preveritve na licu mesta:

Izmere neto površin:

OBJEKT – ŠTEV. STAVBE 476

Prodajalna 1.	(m ²)	42,80
Prodajalna 2.	(m ²)	95,50
Skladišče	(m ²)	75,30
Stanovanje 1.	(m ²)	54,70
Stanovanje 2.	(m ²)	68,90
Stanovanje 3.	(m ²)	86,20

Od tega: Stanovanja skupaj: 209,80 m² in poslovni prostori skupaj: 213,60 m²

SKUPAJ:

Neto površina objekta	(m ²)	423,40
-----------------------	-------------------	--------

3.0. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016

Štajersko območje

Na Štajerskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 1876 prodaj stanovanj, kar je 20 odstotkov več kakor leta 2015,
- 974 prodaj hiš, kar je 19 odstotkov več kakor leta 2015,
- 490 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 33 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1223 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 8 odstotkov več kakor leta 2015,
- 335 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 28 odstotkov več kakor leta 2015,
- 188 prodaj pisarniških prostorov, 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 32 prodaj gostinskih lokalov.

Po osem let trajajoči krizi je lani končno oživel tudi štajerski nepremičninski trg. Na Štajerskem območju se je v primerjavi z letom 2015 povečalo število transakcij z vsemi vrstami nepremičnin. Število evidentiranih prodaj s stano-Lani je v Mariboru, kjer sta bili prodani dve tretjini vseh stanovanj na Štajerskem območju, povprečna pogodbeno cena stanovanja znašala 57.000 evrov oziroma 1070 evrov na kvadratni meter uporabne površine stanovanja. Evidentirano število prodaj se je v primerjavi z letom prej povečalo za 13 odstotkov. V Slovenski Bistrici je povprečna cena znašala okoli 56.000 evrov oziroma 1.000 evrov na kvadratni meter, število prodaj pa se je povečalo za 22 odstotkov. Na Ptujju je bila povprečna cena okoli 48.000 evrov oziroma 920 evrov na kvadratni meter, povečanje števila prodaj pa kar 27-odstotno. Stanovanjskih novogradenj na Štajerskem zaenkrat še ni, praktično razprodane pa so tudi zaloge stanovanj iz nasedlih projektov. Tako so se lani v Mariboru skoraj v

celoti prodala stanovanja iz projektov »Maistrov dvor«, »Mariborska metropola« in »Maj Rogoza« ter v stanovanja v soseskah v Račah in Miklavžu. Leta 2016 smo na Štajerskem območju evidentirali okoli 980 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je skoraj petino več kakor leto prej. Povprečna cena je znašala 82.000 evrov oziroma dva odstotka več kot leto prej. V povprečju so se prodajale tri leta mlajše hiše, medtem ko se njihova velikost in velikost pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. V Mariboru je bila povprečna cena hiše 106.000 evrov (upoštevano število prodaj je 107, srednje leto zgraditve je 1967, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča 550 m²). Kakor po navadi v zadnjih letih so se tudi lani najdražje hiše na štajerskem območju prodajale v mariborskem predelu Koroška vrata. Z oddaljenostjo od Maribora se cena hiš znižuje, znižuje se njihova starost in veča se površina pripadajočega zemljišča. V širši varjski nepremičninami se je povečalo za petino. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še stagnirale in do cenovnega obrata še ni prišlo. Za to bo najprej potrebna regionalna rast gospodarstva in povečanje kupne moči. Promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je lani močno okrepil. Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala 1,040 €/m² in se glede na leto prej praktično ni spremenila. V okolici Maribora je bila povprečna cena hiše 77.000 evrov (upoštevano število prodaj je 187, srednje leto zgraditve je 1979, povprečna površina hiše 130 m², povprečna površina zemljišča 1100 m²), na območju Dravskega polja je bila povprečna cena 60.000 evrov (upoštevano število prodaj je 74, srednje leto zgraditve je 1978, povprečna površina hiše 120 m², povprečna površina zemljišča 1500 m²), na Ptujju z okolico pa je bila povprečna cena 91.000 evrov (upoštevano število prodaj je 30, srednje leto zgraditve je 1971, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča 1100 m²). Trg poslovnih nepremičnin na Štajerskem še ni oživel, saj smo lani evidentirali celo manj prodaj kakor leta 2015. Okoli dve tretjini vseh prodaj poslovnih nepremičnin je bilo realiziranih v Mariboru. Na celotnem analitičnem območju smo evidentirali 188 prodaj pisarniških prostorov (136 v Mariboru) in 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov (34 v Mariboru). Povprečna cena pisarniških prostorov v Mariboru je znašala 550 €/m² (upoštevano število prodaj je 31, srednje leto zgraditve je 1968, povprečna površina pa 180 kvadratnih metrov). Povprečna cena lokalov v Mariboru je znašala 620 €/m² (upoštevano število prodaj je 9, srednje leto zgraditve je 1991, povprečna površina pa 125 kvadratnih metrov).

Lani smo na Štajerskem evidentirali skoraj 500 prodaj zazidljivih zemljišč, kar tretjino več kakor leto prej. Prodaja je bila v glavnem omejena na prodajo zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj je povpraševanje po večjih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Lani smo evidentirali zgolj dve prodaji zemljišč, namenjenih gradnji poslovnih objektov, s površino večjo od 5000 kvadratnih metrov. Na najata se v poslovni coni Tezno oziroma v Limbušu.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo je znašala 36 €/m² in je bila za 9 odstotkov višja kakor leto prej. Najvišje cene za zazidljiva zemljišča so bile dosežene v Mariboru, v povprečju 73 €/m² (upoštevano število prodaj je 49, povprečna površina zemljišča je 660 kvadratnih metrov). Najvišja cena, prek 200 €/m², je bila dosežena pod Pohorjem za zemljišče v izmeri okoli 280 kvadratnih metrov. V širši okolici Maribora je bila povprečna cena 31 €/m² (upoštevano število prodaj 93, povprečna površina zemljišča 1020 kvadratnih metrov), na Ptujju z okolico je bila povprečna cena 42 €/m² (upoštevano število prodaj 26, povprečna površina zemljišča 1440 m²), na območju Dravskega polja pa 18 €/m² (upoštevano število prodaj 41, povprečna površina zemljišča 940 kvadratnih metrov). Leta 2016 smo na Štajerskem območju evidentirali nad 1200 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 8 odstotkov več kot leta 2015. Povprečna cena zemljišča za kmetijsko rabo je znašala 1,50 €/m² in se v primerjavi z letom prej ni spremenila.

Najvišje cene so bile v okolici Ptujja (1,95 €/m²), na območju med Mariborom in Slovensko Bistrico (1,65 €/m²) in na Dravskem polju (1,55 €/m²), najnižje pa na območju Haloz, kjer so se gibale okoli 0,85 €/m². Lani smo na Štajerskem območju evidentirali blizu 350 prodaj gozdnih zemljišč oziroma 28 odstotkov več kot leto prej. Povprečna cena gozdnega zemljišča se je zvišala za 5 odstotkov in je znašala 0,62 €/m². Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1,14 hektara. Najvišjo ceno 0,75 €/m² so gozdna zemljišča dosegla na območju Slovenskih Goric.

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Trendi cen hiš po državi so različni. Na nekaterih območjih, na primer v Mariboru, v okolici Maribora in na Savinjskem območju brez Celja in okolice, kjer število prodaj sicer narašča, cene stagnirajo. V okolici Ljubljane in na Štajerskem območju brez Maribora in okolice kažejo zmeren trend rasti. Daleč najmočnejši trend rasti pa kažejo cene hiš v Ljubljani. Poslovne nepremičnine delimo na nepremičnine za izvajanje pisarniških dejavnosti (v nadaljnjem besedilu pisarniški prostori), na nepremičnine za izvajanje trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti (v nadaljnjem besedilu lokalni) in nepremičnine za izvajanje industrijske dejavnosti oziroma industrijske nepremičnine. Vsebinsko med poslovne nepremičnine sodijo še tako imenovane posebne nepremičnine, kamor uvrščamo energetske objekte, nepremičnine za pridobivanje mineralnih surovin ter marine, pristanišča in bencinske črpalke. Posplošena tržna vrednost pisarniških prostorov predstavlja približno 8 odstotkov vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda, lokalov 5 odstotkov, industrijskih in posebnih nepremičnin pa po 4 odstotke vrednosti fonda. Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na način njihovega evidentiranja in lastništvo ter namen uporabe. Lahko jih predstavljajo celotne, eno lastniške stavbe s pripadajočim zemljiščem ali deli stavb v etažni lastnini. V skupino pisarniških prostorov poleg klasičnih pisarniških prostorov prištevamo še prostore za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije.

Skupina trgovskih ali storitvenih lokalov vključuje vse od trgovsko-poslovnih centrov, velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajalnih lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Skupina gostinskih lokalov vključuje vse tipe gostinskih obratov od velikih restavracij in menz do nočnih lokalov in najmanjših bifejev. Industrijske nepremičnine vključujejo vse tipe in velikosti tovarnih, proizvodnih prostorov in skladišč ter pomožnih prostorov in vse tipe obrtnih delavnic. Zaradi raznovrstnosti poslovnih nepremičnin je tudi njihov trg zelo razdrobljen, saj se oblikovanje ponudbe in povpraševanja glede na posamezno (pod)vrsto in tip nepremičnine lahko zelo razlikuje. Za posebne nepremičnine trg praktično ne obstaja, pa tudi industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na prosto-konkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov prihaja v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij.

Pri nas so trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov sorazmerno majhni in skoncentrirani na središčih večjih mest ter velike trgovsko-poslovne centre. Prodajni trg poslovnih nepremičnin ima močno konkurenco v najemnem trgu, saj ima za gospodarske subjekte najem poslovnih prostorov pogosto določene prednosti. Gospodarskemu subjektu omogoča večjo fleksibilnost, saj lahko najemodajalec, predvsem če opravlja pisarniško dejavnost, razmeroma hitro zamenja lokacijo, zamenja najemodajalca s konkurenčnejšim, poleg tega pa lahko sredstva, ki bi jih sicer namenil za nakup nepremičnine namenil razvoju lastne dejavnosti.

Pisarniški prostori

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za pisarniške prostore evidentiranih približno 39 tisoč delov stavb s skupno površino okoli 7,5 kvadratnih kilometrov. Po še preliminarnih podatkih smo v preteklem letu

evidentirali 1247 prodaj pisarniških prostorov, ki zajemajo vse od celotnih poslovnih stavb do manjših pisarn v ve člastniških poslovnih ali stanovanjskih stavbah. Od tega je bilo 73 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 18 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 9 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečajju. Osem odstotkov vseh prodaj pisarniških prostorov oziroma 103 prodaje so bile evidentirane na primarnem trgu. Od tega 63 na prostem trgu in 40 na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečajju. Po živahni rasti v letu 2015 je promet s pisarniški prostori v letu 2016 stagniral. Kot po navadi so bile prodaje pisarn zgoščene v največjih mestih oziroma poslovnih središčih, sicer pa razpršene po urbanih območjih po vsej Sloveniji. V Ljubljani je bilo v preteklem letu sklenjenih 32 odstotkov vseh poslov s pisarniški prostori (397 evidentiranih prodaj), v Mariboru 11 odstotkov (121 prodaj), v Celju 10 odstotkov (119 prodaj), v Kopru 4 odstotke (55 prodaj) in v Kranju 1 odstotek (16 prodaj). Preteklo leto je bila povprečna cena pisarniških prostorov na ravni države 1.020 €/m² (upoštevano število prodaj 300, srednje leto zgraditve 1980, povprečna uporabna površina 131 m²) in se je znižala že tretje leto zapored, kljub zvišanju cene v Ljubljani. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodale 5 let starejše in 9 kvadratnih metrov večje pisarne. Trend padanja cen pisarniških prostorov se, zaradi presežne ponudbe in razmeroma nizkih najemnin, nadaljuje, tako da obrata cen še ni pričakovati. V Ljubljani je preteklo leto povprečna cena pisarniških prostorov znašala 1.420 €/m² (upoštevano število prodaj 94, srednje leto zgraditve 1979, povprečna uporabna površina 168 m²), kar je v primerjavi z letom prej 4-odstotno zvišanje. V povprečju so se v Ljubljani prodale dve leti starejše in 3 kvadratne metre večje pisarne kakor leto prej. Največji posel s pisarniški prostori je bil lani sklenjen v Ljubljani, in sicer prodaja okoli 3400 kvadratnih metrov pisarn v centru Ljubljane za 6,9 milijona evrov. Tudi naslednjih pet poslov po vrednosti je bilo evidentiranih v Ljubljani. Največji posel izven Ljubljane je bil evidentiran v centru Celja, za 1000 kvadratnih metrov pisarniških prostorov po ceni 1,7 milijona evrov.

Lokali

Konec leta 2016 je bilo v slovenskem registru nepremičnin po dejanski rabi za trgovske in storitvene lokale evidentiranih okoli 26 tisoč delov stavb s skupno površino okoli 6,6 kvadratnih kilometrov in po dejanski rabi za gostinske lokale okoli 9400 delov stavb s skupno površino okoli 1,9 kvadratnih kilometrov. Po še preliminarnih podatkih smo leta 2016 v Sloveniji evidentirali 438 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov, ki zajemajo vse od velikih trgovin in prodajnih salonov do najmanjših prodajaln in lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Od tega je bilo 83 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 10 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 7 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečajju. V Ljubljani je bilo evidentiranih 91 prodaj, v Celju 41, v Mariboru 34, v Kopru 14, v Kranju 7. Evidentirali smo 178 prodaj gostinskih lokalov, od tega v Ljubljani 23, v Mariboru 15, v Celju 9, v Novem mestu 6, v Kopru 4 in Kranju 2. Na ravni države je bilo 85 odstotkov prodaj izvedenih na prostem trgu, 8 odstotkov na prostovoljnih javnih dražbah in 7 odstotkov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečajju. V nasprotju z letom 2015, ko je promet s trgovskimi in storitvenimi ter gostinskimi lokali kazal močan trend rasti, je v preteklem letu začel kazati razmeroma močan trend padanja. Hkrati se zmanjšuje delež prodaj lokalov na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečajju in povečuje delež prodaj na prostovoljnih javnih dražbah.

Preteklo leto je bila na ravni države povprečna cena prodanih trgovskih in storitvenih lokalov 980 €/m² (upoštevano število prodaj 147, srednje leto zgraditve 1987, povprečna površina 130 m²). Enaka je bila tudi povprečna cena prodanih gostinskih lokalov (upoštevano število prodaj 42, srednje leto zgraditve 1980, povprečna površina 125 m²). Cene trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov na splošno kažejo trend padanja. Daleč največji posel s trgovskimi lokali je lani predstavljala prodaja trgovskega centra Tuš v Kopru za 55 milijonov evrov.

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 primerljivih stanovanj v površini od 50,00 m² do 90,00 m² na območju mesta SLOVENSKA BISTRICA po podatkih portala CGSCenilec v obdobju od 01/01-2106 do 01/09-2017 beležimo 57 transakcij stanovanj, na prostem trgu, povprečne površine 70,14 m² in povprečni ceni 844,79 EUR/m² in na področju realiziranih prodaj prodajnih prostorov in skladišč na tem območju po podatkih portala CGSCenilec v tem obdobju beležimo 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 v prodaji na območju mesta SLOVENSKA BISTRICA na dan 01/09-2017 14 oglasov stanovanjskih hiš neto površine od 50,00 do 90,00 m², v razponu cen od 616,6400 EUR/m² do 1.338,50 EUR/m² in na področju ponudbe prodajaln samo 1 oglas za prodajni prostor površine 35,00 m² po ceni 857,00 eur/m².
- Prikazane cene so odraz trenutnega stanja na tem trgu za primerljive nepremičnine.

4. 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 sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote 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.

tž.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.

tž.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 pravico, 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;

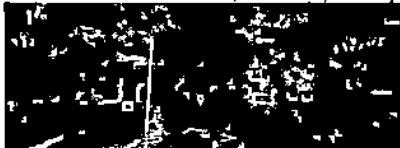
f) datumom veljavnosti dobjenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;

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

A/ PRIMERLJIVE PRODAJE ZA STANOVANJSKE PROSTORE /VIR: Pridobljene primerljive prodaje po portalu CGSCenilec za pravne posle: 255.333; 255.355; 278.058

1. POSEL 255.333

STANOVANJE v II. nadstropju, Ul. Pohorskega bataljona 2, SLOVENSKA BISTRICA; leto izgradnje 1958, PROD. CENA 64.000,00 EUR; neto površine 90,00 m²; DATUM TRANSAKCIJE 25/01-2016



2. POSEL 255.355

STANOVANJE v I. nadstropju, Vošnjakova ulica 8, SLOVENSKA BISTRICA; leto izgradnje 1958, PROD. CENA 45.000,00 EUR; neto površine 85,80 m²; DATUM TRANSAKCIJE 12/01-2016



3. POSEL 278.058

STANOVANJE v I. nadstropju, Kopališka 9, SLOVENSKA BISTRICA; leto izgradnje 1948, PROD. CENA 63.000,00 EUR; neto površine 82,00 m²; DATUM TRANSAKCIJE 28*06-2016



B/ 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



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 priljučju, 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 energetsko 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.

STANOVANJE 1.

Lokacija/naslov	SL.B. Ul. Poh. odreda 2	SL.B. Vošnjakova 8	SL.B. Kopaljška 9
	64.000,00	45.000,00	63.000,00
CENA EUR/m ²	711,11	765,31	768,29
Vir podatka	CGSCenilec	CGSCenilec	CGSCenilec
	Pril.	Pril.	Pril.
Obseg pravic	celotni	celotni	celotni
Datum transakcije	25.1.2016	12.1.2016	28.6.2016
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	prod. na pr. trgu	prod. na pr. trgu
Prodajni pogoji	tržni	tržni	tržni
Lokacija v regiji	enaka	enaka	enaka
Lokacija v naselju	enaka	enaka	enaka
Velikost post. prost.	90,00	58,80	82,00
Lega v stavbi	II. nadstropje	I. nadstropje	I. nadstropje
Starost objekta	1958	1958	1948
Kvaliteta	enaka	enaka	enaka
Vzdrževanost prost.	enaka	enaka	enaka
Končna prilagoditev	5%	0%	5%
INDIKACIJA VREDN.	746,67	765,31	806,71
PONDER	0,30	0,50	0,20
OCENA VREDNOSTI			
POND. VREDNOST	12.252,80	20.931,12	8.825,38

SKUPNA VREDNOST	42.009,30
-----------------	-----------

OCENJUJEM DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST STANOVANJA 1. NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV ZNAŠA 42.009,30 EUR

STANOVANJE 2.

Lokacija/naslov	SL.B. Ul. Poh. Odreda 2	SL.B. Vošnjakova 8	SL.B. Kopaljška 9
	64.000,00	45.000,00	63.000,00
CENA EUR/m ²	711,11	765,31	768,29
Vir podatka	CGSCenilec	CGSCenilec	CGSCenilec
	Pril.	Pril.	Pril.
Obseg pravic	celotni	celotni	celotni

Datum transakcije	25.1.2016	0%	12.1.2016	0%	28.6.2016	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 stan. prostor.	90,00	-3%	58,80	0%	82,00	-3%
Lega v stavbi	II. nadstropje	0%	II. nadstropje	0%	I. nadstropje	0%
Starost objekta	1958	0%	1958	0%	1948	0%
Kvaliteta	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Vzdrževanost prost.	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Končna prilagoditev		-3%		0%		-3%
INDIKACIJA VREDN.	689,78		765,31		745,24	
PONDER	0,50		0,30		0,20	
OCENA VREDNOSTI						
POND. VREDNOST	23.762,92		15.818,96		10.269,41	

SKUPNA VREDNOST	49.851,29
-----------------	-----------

**OCENJUJEM DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST STANOVANJA 2. NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV
ZNAŠA 49.851,29 EUR**

STANOVANJE 3.

Lokacija/naslov	SL.B. Ul. Poh. Odreda 2	SL.B. Vošnjakova 8	SL.B. Kopaliska 9
	64.000,00	45.000,00	63.000,00
CENA EUR/m2	711,11	765,31	768,29
Vir podatka	CGSCenilec	CGSCenilec	CGSCenilec
	Pril.	Pril.	Pril.
Obseg pravic	celotni	celotni	celotni
Datum transakcije	25.1.2016	12.1.2016	28.6.2016
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	prod. na pr. trgu	prod. na pr. trgu
Prodajni pogoji	tržni	tržni	tržni
Lokacija v regiji	enaka	enaka	enaka
Lokacija v naselju	enaka	enaka	enaka
Velikost stan. prost.	90,00	58,80	82,00
Lega v stavbi	II. nadstropje	II. nadstropje	I. nadstropje
Starost objekta	1958	1958	1948
Kvaliteta	enaka	enaka	enaka
Vzdrževanost prost.	enaka	enaka	enaka
Končna prilagoditev			
	0%	-15%	-10%
INDIKACIJA VREDN.	696,89	650,51	691,46
PONDER	0,30	0,50	0,20
OCENA VREDNOSTI			
POND. VREDNOST	18.021,55	28.036,99	11.920,83

SKUPNA VREDNOST	57.979,37
-----------------	-----------

**OCENJUJEM DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST STANOVANJA 3. NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV
ZNAŠA 57.979,37 EUR**

PRODAJALNA 1.

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/m2	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	10%	40,00	0%	53,00	3%
Lega v stavbi	pritličje	0%	pritličje	0%	pritličje	0%
Starost objekta	1991	0%	1958	0%	2002	0%
Kvaliteta	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Vzdrževanost prost.	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Končna prilagoditev		10%		0%		3%
INDIKACIJA VREDN.		614,29		875,00		392,45
PONDER		0,40		0,30		0,30
OCENA VREDNOSTI						
POND. VREDNOST		10.516,57		11.235,00		5.039,09

SKUPNA VREDNOST	26.790,67
------------------------	------------------

OCENJUJEM DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST PRODAJALNE 1.. NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV ZNAŠA 26.790,67 EUR
--

PRODAJALNA 2.

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/m2	558,44	875,00	301,89
Vir podatka	CGSCenilec	CGSCenilec	CGSCenilec
	Pril.	Pril.	Pril.
Obseg pravic	celotni	celotni	celotni
Datum transakcije	12.2.2015	27.12.2016	19.5.2015
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	prod. na pr. trgu	prod. na pr. trgu
Prodajni pogoji	tržni	tržni	tržni
Lokacija v regiji	enaka	enaka	enaka
Lokacija v naselju	enaka	enaka	enaka
Velikost posl. prost.	77,00	40,00	53,00
Lega v stavbi	pritličje	pritličje	pritličje
Starost objekta	1991	1958	2002
Kvaliteta	enaka	enaka	enaka
Vzdrževanost prost.	enaka	enaka	enaka
Končna prilagoditev			
INDIKACIJA VREDN.	558,44	831,25	286,79
PONDER	0,40	0,30	0,30
OCENA VREDNOSTI			
POND. VREDNOST	21.332,47	23.815,31	8.216,60

SKUPNA VREDNOST	53.364,38
------------------------	------------------

OCENJUJEM DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST PRODAJALNE 2.. NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV ZNAŠA 53.364,38 EUR
--

SKLADIŠČE

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	0%	pritličje	0%	pritličje	0%
Starost objekta	1991	0%	1958	0%	2002	0%
Kvaliteta	boljša	-10%	boljša	-10%	boljša	-10%
Vzdrževanost prost.	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Končna prilagoditev		-10%		-15%		-15%
INDIKACIJA VREDN.	502,60		743,75		256,60	
PONDER	0,40		0,30		0,30	
OCENA VREDNOSTI						
POND. VREDNOST	15.138,23		16.801,31		5.796,68	

SKUPNA VREDNOST	37.736,23
-----------------	-----------

OCENJUJEM DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST SKLADIŠČA.. NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV ZNAŠA 37.736,23 EUR
--

SKUPNA TRŽNA VREDNOST VSEH PROSTOROV. NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV ZNAŠA 267.731,24 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 najemina (ali prihranjena najemina) 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, golfska igrišča itd.). Če je objekt primeren samo za določeno vrsto dejavnosti, je donos pogosto povezan z dejanskimi ali možnimi denarnimi tokovi, ki bi ji jih dobil lastnik tega objekta iz poslovne dejavnosti. Kadar se za ocenitev vrednosti uporabi potencial prerožjenja, 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 kapitalске 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 izpeljavi 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 lahk 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 "netveganega" 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 sovštetiti stroški zavarovanja in tehničnega varovanja, nadomestilvena 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 najemnine 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 01/09-2017 realiziranih 32 poslov oddaje stanovanj površine od 50,00 do 90,00 m² po povprečni ceni 3,50 EUR/m² in 18 poslov oddaje prodajnih prostorov za 10,84 EUR/m².

Upošteva je vključen DDV oz. davek v višini najemnine in upošteva je primerljivost stanovanj in prodajaln, ki so predmet cenitve ocenimo povprečno višino najema za stanovanja 2,50 EUR/m² in višino najema poslovnih prostorov prodajaln in skladišča na 6,50 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 dinamiki najemnim 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 povprečje 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 udenariti, 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 $2,50 \text{ EUR/m}^2 \times 209,80 \text{ m}^2 + 6,50 \text{ EUR/m}^2 \times 213,60 = 1.912,90 \text{ EUR}$
- POTENCIALNI LETNI PRIHODEK $1.912,90 \text{ EUR} \times 12$ **22.954,80 EUR**
- ODBITEK ZA NEZASEDENOST IN NEIZTERLJIVOST - 4%
- STROŠKI in odhodki iz poslovanja -5%

SKUPNI STROŠKI 9% **2.065,93 EUR**

STANOVITI DOBIČEK

20.888,87 EUR

IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

- $V = I/r = 268.149,81 \text{ EUR}$

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU ZNAŠA:

268.149,81 EUR

4.3. OVREDNOTENJE NEZAZIDANEGA PODSTREŠJA

Objektu pripada visoko neizdelano podstrešje v površini 270,00 m², ki ga je mogoče preurediti v stanovanjske prostore.

Ocenjujem, da znaša tržna vrednost podstrešja $100,00 \text{ EUR/m}^2 \times 270,00 \text{ m}^2 = 27.000,00 \text{ EUR}$

OCENA VREDNOSTI NEIZDELANEGA PODSTREŠJA ZNAŠA: 27.000,00 EUR

5.0. USKLADITEV OCENE TRŽNE VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so lastninske pravice nepremičnine, ki v naravi predstavlja POSLOVNO STANOVANJSKO STAVBA S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM NA PARC. ŠTEV. 1338/1, K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA, na naslovu Trg svobode 18, 2310 SLOVENSKA BISTRICA /ID ZNAK parcela 753 1338/1/

V obravnavanem primeru se odločimo, da kot osnovo za vrednotenje ocenimo tržno vrednost, ki je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV 2013) definirana kot 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.

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 01/09-2017, 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 večjo težo na načinu tržnih primerjav (60%) kot na donosu zasnovanem načinu (40%)

Na donosu zasnovan način:	268.149,81 EUR /ponder 40%/
Nabavnovrednostni način:	ni uporabljen
Način tržnih primerjav:	267.731,24 EUR /ponder 60%/
Vrednost podstrešja:	27.000,00 EUR

6.0. SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Z upoštevanjem navedenih prikazov, opisov, analiz, sklepov in morebitnih omejevalnih okoliščin, ki so opisane v priloženem poročilu ocenjujem, da je skupna tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin za namen prodaje v skladu z MSOV 2017, MSOV 400 – Pravice na nepremičninah na datum cenitve, na dan 01/09-2017

295.000,00 EUR

dvestopetindevetdesettisoč, 00/100

Slov. Bistrica, 03/09-2017

Cenitev opravil:

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

Cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica





VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 5.9.2017 - 7:57:52

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 753 1338/1
katastrska občina 753 SLOVENSKA BISTRICA parcela 1338/1 (ID 6208343)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 15571805
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 2905970*****
osebno ime: Uroš Maček
naslov: Vinarje 112, 2000 Maribor
začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.04.2013 18:02:54

omejitve:

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

ID osnovnega položaja: 15571806
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 2605949*****
osebno ime: Zdenko Maček
naslov: Na Ajdov hrib 026, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.04.2013 18:02:54

omejitve:

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

ID osnovnega položaja: 15571807
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/3
imetnik:
1. EMŠO: 0205952*****
osebno ime: Alenka Maček
naslov: Breg 016, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.04.2013 18:02:54

omejitve:

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



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k a u p r a v a

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 16 fax: + 386 2 / 843 28 50 e-mail: obcina@slov-bistrica.si

uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 4. 10. 2017

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

ZADEVA: b/ Ureditev premoženjsko pravnih razmer na območju Osankarice

I. PREDLAGATELJ

Župan, dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10),
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-II, 14/15 – ZUUJFO in 76/15),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Občina Slovenska Bistrica in Gozdno gospodarstvo Maribor d.d. – v likvidaciji bi želela urediti medsebojna premoženjsko pravna razmerja v zvezi z nepremičninami, katerih lastnika sta, in sicer s sklenitvijo dogovora o menjavi nepremičnin.

Občina Slovenska Bistrica je lastnica nepremičnine parc. št. 1307/5 k.o. Kot, ki v naravi predstavlja gozd v skupni površini 19.324,00 m² in nepremičnine parc. št. 2505/6 k.o. Slovenska Bistrica, ki v naravi predstavlja opuščen del javnega dobra, kar je razvidno iz priloge 1.

Gozdno gospodarstvo Maribor d.d. – v likvidaciji je lastnik nepremičnin parc. št. 1645/39, 1645/46, 1645/48 in 1649/8, vse k.o. Slovenska Bistrica, ki v naravi predstavljajo ceste v industrijski coni ter nepremičnine parc. št. 1494/2, k.o. Kot, ki v naravi predstavlja zemljišče pred domom na Osankarici, kar je razvidno iz priloge 2.

Občina Slovenska Bistrica in Gozdno gospodarstvo Maribor d.d. – v likvidaciji, sta v dosegli dogovor, da bosta enakovredno menjali nepremičnine, katerih lastnika sta. Medsebojna razlika v vrednosti nepremičnin, ki se menjavajo, znaša 5.000,00 EUR in jo mora poravnati Gozdno gospodarstvo Maribor d.d. – v likvidaciji.

Po potrditvi s strani občinskega sveta bo Občina Slovenska Bistrica podpisala dogovor o medsebojni menjavi nepremičnin in pričela s postopki menjave.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Predlog medsebojne menjave zemljišč nima finančnih učinkov za občinski proračun, saj Občina Slovenska Bistrica določena zemljišča odtuji, določena pridobi, za razliko v menjavi pa dobi 5.000,00 EUR.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženo gradivo obravnava, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

S K L E P

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica soglaša s predlogom medsebojne menjave zemljišč, in sicer nepremičnin parc. št. 1307/5 k.o. Kot in 2505/6, k.o. Slovenska Bistrica, katerih lastnica je Občina Slovenska Bistrica, z nepremičninami parc. št. 1645/39, 1645/46, 1645/48 in 1649/8, vse k.o. Slovenska Bistrica in nepremičnino parc. št. 1494/2, k.o. Kot, katerih lastnik je Gozdno gospodarstvo Maribor d.d. – v likvidaciji, tako da bo moralo podjetje Gozdno gospodarstvo Maribor d.d. – v likvidaciji, ki jo zastopa upravitelj družba Sinerga plus d.o.o., doplačati razliko v višini 5.000,00 EUR.

S spoštovanjem!

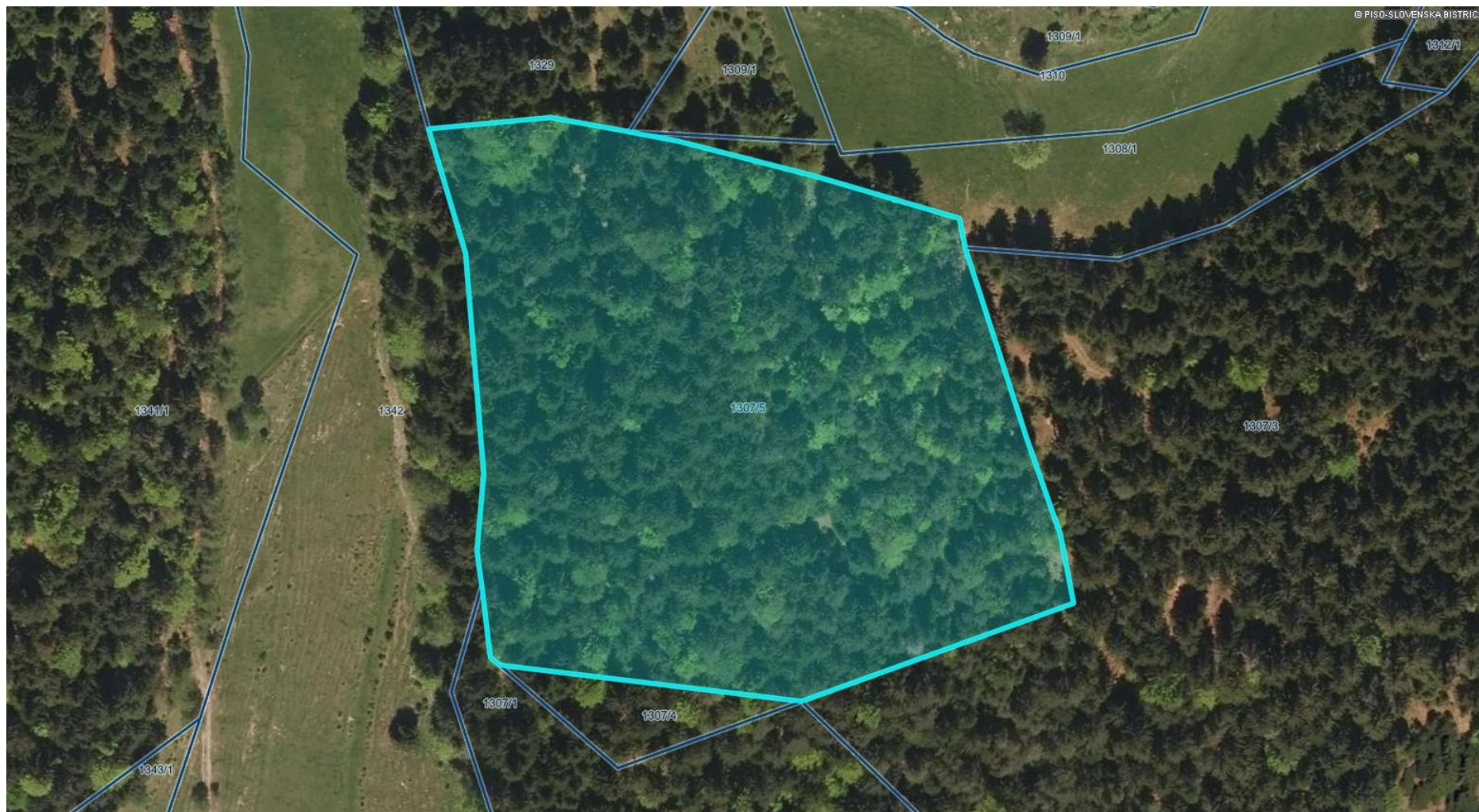
Pripravila:
Polona Lipoglav

mag. Janja TKAVC SMOGAVEC
vodja oddelka

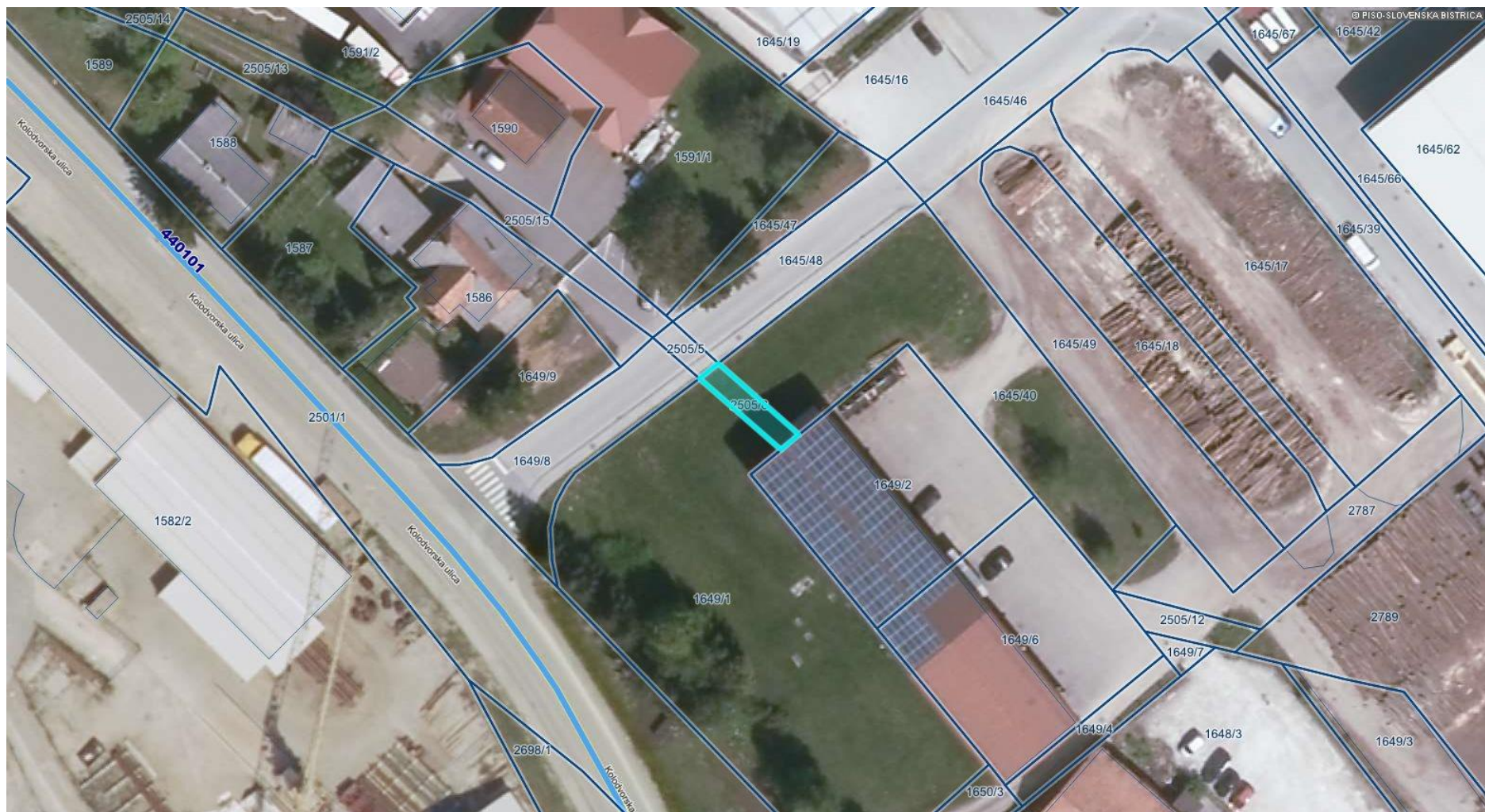
Priloga:

- priloga 1 - nepremičnine v lasti Občine Slovenska Bistrica
- priloga – nepremičnine v lasti Gozdnega gospodarstva Maribor d.d. – v likvidaciji

- priloga 1; parc. št. 1307/5, k.o. Kot (vir PISO, 2017), last Občine Slovenska Bistrica



- priloga 1 - nepremičnina parc. št. 2505/6, k.o. Slovenska Bistrica, last Občine Slovenska Bistrica (vir PISO, 2017)



- nepremičnina parc. št. 1494/2, k.o. Kot – lastništvo GG (vir PISO, 2017)

