

Končno poročilo o »tržni vrednosti« pravic na nepremičninah:

t.j. lastninske pravice, parc. št. 674/19 v k.o. Šmartno, ID=2112-674/19-0; gre po namenski rabi za stavbno zemljišče 1.313 m², nepozidano, v Šmartnem, občina Cerklje na Gorenjskem

na dan 30.4.2013 (oznaka: C41-2013)



Inštitut za nepremičnine ...
Real Estate Institute

Dunajska 106 Ljubljana

mag. ANTON KOŽAR, POBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

Ljubljana, 12.6.2013

1. UVODNA STRAN:

PISNO POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Naročitelj cenitve	Cilj d.o.o. Dunajska cesta 106 1000 Ljubljana
Izvajalec	Inštitut za nepremičnine d.o.o., zanj mag. Anton Kožar POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN Dunajska 106, 1000 Ljubljana ID za DDV št. SI40952649 TRR pri Factor banka d.d., št. 27000-0000059057
Identifikatorji nepremičnin	2112-674/19-0
Opis pravice na nepremičninah	Lastniška pravica, s polnimi upravičenji
Predpostavke	Kot da ni obremenjena s hipoteko
Zemljiškoknjižni izpisek	Glej priloge z oznako P11
Naslov nepremičnine	najbližja lušna št.: Šmartno 1, Cerklje na Gorenjskem
Lastnik nepremičnine	KNRC, razvoj, diagnostika in zdravljenje, d.o.o. Trg Davorina Jenka 013, 4207 Cerklje na Gorenjskem
Uporabnik nepremičnine	
Datum ocenjevanja	30.04.2013
Datum izdelave poročila	12.06.2013

IZJAVA: IZJAVLJAMO, DA JE ELEKTRONSKA VERZIJA POROČILA IDENTIČNA Z ORIGINALOM.

Inštitut za nepremičnine d.o.o., Dunajska 106, Ljubljana

mag. ANTON KOŽAR

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN



1.2. SPREMNO PISMO

Dne 22.5.2013 ste naročili vrednotenje parcele št. 674/19, na površini 1.313 m².

Pregledali smo razpoložljive podatke iz javnih registrov za k.o. Šmartno, ki obsega več vasi, ki so po svoji atraktivnosti za bivanje precej različne (Zalog, Šmartno, Požnik). V tem okolišu je bilo malo transakcij 2007-2013. Normalne prodaje parcel so v okolici Šmartnega in Cerklj po 110-130 eur/m², kar pomeni, da prodajajo v primerno dolgem času treženja. Nekateri investitorji v območju Zaloga pa prodajajo parcele na poplavnem območju po 50€/m², ki so potrebne sanacije, s stroški okrog 20€/m², sicer pa se normalne parcele prodajajo nekoliko prisilno (na hitro!) po okrog 50 eur/m² v območju Zaloga, ki je slabša lokacija od ocenjevane. Vse to smo upoštevali.

Po namenski rabi je zemljišče v celoti stavbno zemljišče. Namenska raba je za več funkcionalnih uporab, v sklopu »doma za starejše – Taber«.

V ocenjevanju smo upoštevali naslednja dejstva:

- Da je občina Cerklje migracijsko neto priseljitvena občina z 10-40 oseb letno;
- Da se komunalna oprema med letom 2011 in 2013 ni spremenila na tej lokaciji, saj je investitor za območje Taber prosil za GD že v 2010
- Da bo imela parcela po izvzetju iz bilance stanja KNRC d.o.o. in po prehodu v lastništvo občine, normalen dostop do javne ceste; sluznost v korist ocenjevane parcele ni vpisana v zemljiško knjigo, v breme ene od sosednjih parcel;
- Da se je okolica med letom 2011 in 2013 poboljševala v smislu »gradbenega razvoja« in pričetka gradnje Doma za starejše;
- Da je parcela povsem normalna, ki se trenutno uporablja kot odprto gradbeno skladišče, priložnostno in brez negativnih učinkov na stavbnem zemljišču
- Da gre za izredno lepo parcelo, sončno, obrnjeno proti jugu in z razgledom
- Da bo po dograditvi za poslovni namen, na tej posesti verjetno izgrajena neka klinika, nek zdravstveni objekt, ki bo komplementaren po namenski rabi preostalim objektom v tem okolišu, za potrebe starejših
- Da je zdravstvena dejavnost v Sloveniji bolj donosna od mnogih drugih poslovnih dejavnosti, saj je bodoča tržna niša slovenske regije tudi v zdravstvenem turizmu.
- Da je bil trend zniževanja tržne podlage stavbnih zemljišč od konca leta 2011 do aprila 2013 za okrog 15 eur/m², in sicer iz ravni okrog 135€/m² v novembru 2011, na okrog 110€/m² v aprilu 2013.
- Da gre pri tej parceli vendarle za opazen »poseben interes«, ki ga ima lahko lastnik sosednjih parcel, to je občina, iz česar bo izvirala vsaj minimalna sinergija pri zaokroževanju in upravljanju kompleksa. Ker pa gre za komaj zaznaven poseben interes, menimo, da je še vedno primerno, da ocenjujemo tržno vrednost. Učinek razkrivamo v prilagoditvah.
- Da se na parceli ni začela uradna gradnja, da ni zaproseno gradbeno dovoljenje in zato za gradnjo še ni bilo potrebno plačati kom.prispevek.
- Parcela nima neposrednega dostopa od javne ceste, z nakupom občine pa ga bo imela, saj bo šlo za sinergijski učinek z drugimi priležnimi parcelami.

Dokazi o lastništvu so v prilogah P11 (brez posebnosti), dokazi po prostorsko ureditvenih planih so v prilogah P16, potrdilo o namenski rabi oz. lokacijska informacija je v prilogi P06. Vsi podatki in parcele o primerljivih prodajah so v prilogah, v posebni podmapi, tako da je preverljivost izvornih podatkov na ravni parcele.

V nadaljevanju smo se pretežno posvetili tržnim primerljivim prodajam.

Prikaz parcele 674/19



Vir: P02

Zato smo se v končnem naslonili predvsem na primerljive prodaje in prilagoditve za posamično vrednost. Vpliv na sosednje zemljišče smo upoštevali v prilagoditvah.

Ocena vrednosti je izdelana brez povezanih davkov.

Končna ocena tržne vrednosti nepremičnine, po zaokrožitvi na dan 30.4.2013

92.000,00€ oz. 70,00 eur/m² (zaokroženo)

Izjavljam, da nimam konflikta interesov z lastnikom nepremičnine in nimam nobenih interesov glede ocenjevane nepremičnine.

Zahvaljujem se vam za vaš čas in sodelovanje ter vas lepo pozdravljam.

Ljubljana, 12.6.2013

**POOBlašČENI OCENJEVALEC
VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

Mag. Anton Kožar