

Marija Toplak, cenitve, nadzor in posredovanje **s.p.**
Stojnci 135A, 2281 Markovci,
tel. 041 679 287, E pošta: marija@toplak-ptuj.si

davčna številka: 17090270
matična številka 6979157000
IBAN SI56 0510 0801 4189 443

11.6.2019

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: Poslovni prostori fizioterapije na naslovu Mladinska ulica 9, poslovni prostor v stavbi št. 1342, k.o. 425 – Lovrenc na Dr. polju del stavbe št. 2 (ID 6298462)

Naročnik: Občina Kidričevo

Namen: Ocenitev tržne vrednosti za potrebe prodaje

Uporabnik: Lastnik, kupec in ostale stranka v postopku morebitne prodaje

cenilka: mag. MARIJA Toplak

usposobljenost:

- licenca št. GR 047, za opravljanje nalog cenilke nepremičnin, izdana s strani SICGRAS
- sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine
- pridobljen certifikat za cenilca nepremičnin od Agencije RS za privatizacijo

Kazalo vsebine

<i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI</i>	3
<i>Uvodne obrazložitve</i>	4
Postopek dela	4
Izbrana podlaga vrednosti	4
Nepremičnina, nepremičninske pravice	4
Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....	5
Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:.....	5
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost</i>	6
Gospodarske razmere	6
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju.....	7
Davčna analiza	9
<i>PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:</i>	9
Zemljiškoknjižni podatki:.....	9
KATASTRSKI PODATKI:	9
Prostorski plan in gradbeno dovoljenje, dostop.....	10
OPIS	10
<i>PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN</i>	12
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	12
Na donosu zasnovan način	15
<i>ZAKLJUČEK:</i>	18
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i>	19
<i>Literatura in viri:</i>	20

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu z naročilom Občine Kidričevo

sem za **namen pojasnitve tržne vrednosti za potrebe prodaje**

ocenila poslovne prostore fizioterapije na naslovu Mladinska ulica 9, poslovni prostor v stavbi št. 1342, k.o. 425 – Lovrenc na Dr. polju del stavbe št. 2 (ID 6298462) s pripadajočimi splošnimi skupnimi deli.

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

Definicija tržne vrednosti:

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za poslovni prostor v stavbi št. 1342, k.o. 425 – Lovrenc na Dr. polju del stavbe št. 2 (ID 6298462), znaša 70.000,00 EUR.

Poročilo velja na dan izpisa dne 11.6.2019.

Zemljiškoknjižni podatki:

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU stavba 1342 del stavbe 2 (ID 6298462), lastnik Občina Kidričevo do celote, solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini v deležu 4291/100000.

Opomba:

zemljišče, kot splošni skupni deli se nahaja samo pod stavbo in sicer na katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 1019/135 (ID 6286820) in katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 1019/134 (ID 6286823), parcele okrog stavbe (tudi, kjer se vstopa v fizioterapijo), so v lasti Občine Kidričevo, glavni dovoz iz vzhodne stani v stavbo celo v lasti GP Projekting d.o.o.

OSNOVE CENITVE: Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

Utemeljivte podajam v nadaljevanju tega poročila.

Uvodne obrazložitve

Postopek dela

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedla naslednje aktivnosti:

1. Pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (večina jih je v sklopu tega poročila ali pa so javno dostopni).
2. Opravila sem ogled nepremičnine.
3. Proučila sem omejitve, ki se nanašajo na pravice na nepremičnini.
4. Proučila sem vplive, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin.
5. Zbrala in preverila sem:
 - primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
 - primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave, 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.
 - primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine.

Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

Izbrana podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST.

Tržna vrednost je po MSOV opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina, nepremičninske pravice

Nepremičnina – so zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajam:

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo. Predmet ocenjevanja je lastninska pravica do celote, brez kakršnihkoli omejitev.

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

Načini in metode ocenjevanja vrednosti

V skladu z MSOV uporabljamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju citiram iz MSOV):

»**Način tržnih primerjav** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje .

Nabavno vrednostni način – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so: metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost.«

V tem poročilu sem uporabila *način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način, ker sta najprimernejša za obravnavan namen prostorov.*

Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Ocenjevalka 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 in stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave 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. Ocenjevalka ni kvalificirana, 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 ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere je 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

- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo se sme uporabljati samo za obravnavani namen, za druge potrebe 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 - cenilke. Cenilka na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.

Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost

Gospodarske razmere

Vrednost nepremičnin in aktivnost trga nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju. Slovenija je ena izmed manjših držav sveta. Njeno površina znaša 20,273 km². 1. januarja 2019 je imela *Slovenija* 2.080.908 *prebivalcev* ali 14.000 več kot eno leto prej.

Bruto domači proizvod (BDP) je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najboljše merilo celotne ekonomske aktivnosti. Iz leta 2008, ko je BDP na prebivalca v Sloveniji znašal 18.437 EUR, se je do konca leta 2012 znižal na 17.244 EUR na prebivalca, kar je za 6,47%.

BDP je bil v 2015 nominalno za 3,3 % višji kot v 2014; BDP na prebivalca je bil najvišji v osrednjeslovenski regiji (26.418 EUR) kar je za 41,3 % nad slovenskim povprečjem in za 87,5-odstotnih točk več od najnižjega v zasavski regiji (10.060 EUR). Večina regij je dosegla 80-96 % povprečnega BDP na prebivalca, podravska regija npr. 82,7 % slovenskega povprečja, ki je znašalo 18.693 EUR/prebivalca.

BDP v letih 2016 in 2017 raste (<http://www.stat.si/>), tako je znašal v letu 2018 na prebivalca 22.182 EUR.

Statistični podatki kažejo, da je Slovenija po BDP pod povprečjem Evropskih držav, obravnavana regija pod povprečjem Slovenije.

Obravnavane nepremičnine so v OBČINI Kidričevo, za katero ocenjujem, da veljajo povprečni podatki regije in s tem tudi nekoliko slabše delujoč trg nepremičnin.

Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju

Slovenija je sicer majhna dežela, na trgu nepremičnin pa ima veliko posebnosti.

Koncem prejšnjega stoletja, ocenjujem da nekje od uvedbe »nepremičninskih posrednikov«, se je pričelo tudi zbiranje podatkov o doseženih transakcijskih cenah za vse vrste nepremičnin, saj je poročanje o izvedenih transakcijah za nekatere izvajalce zakonsko obvezno. Tako se zadnje čase tudi v Sloveniji ustvarjajo baze podatkov o doseženih cenah pri prodaji nepremičnin, predvsem Geodetska uprava republike Slovenije (GURS) pa izvaja četrtletne, polletne in letne analize. S podobnimi analizami se ukvarjajo tudi spletne agencije, kot je npr. SLONEP. Vendar je potrebno poudariti, da je te podatke potrebno ustrezno tudi preveriti.

Kar se tiče kvalitete podatkov o izvedenih transakcijah, je teh največ in so tudi najbolj natančne, na področju tržnega segmenta stanovanj, stanovanjskih hiš in kmetijskih zemljišč, podatkov je kar precej za celotno Slovenijo in te je tudi najlažje preverjati in analizirati.

V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji: **Vir:** Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu letno poročilo za 2018 :

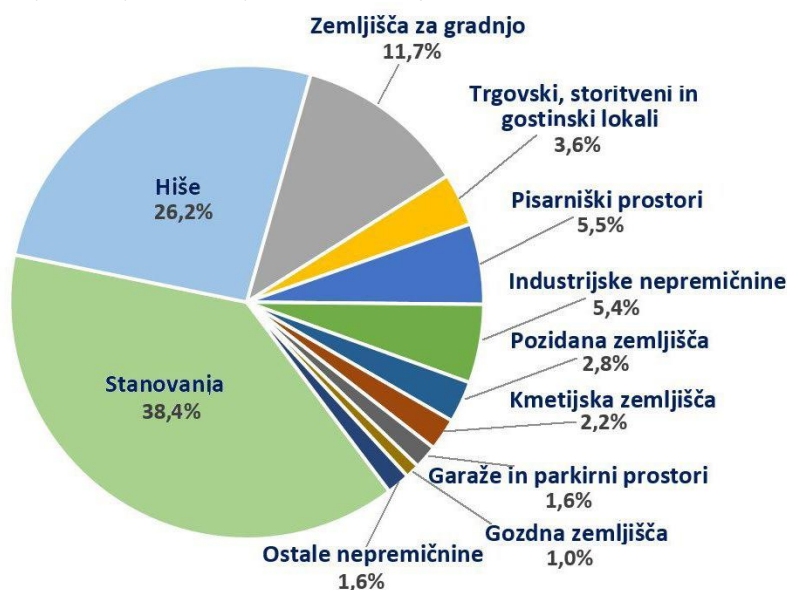
Povzemam:

»Po rekordni skupni vrednosti in številu kupoprodajnih poslov leta 2017 se je slovenski nepremičninski trg leta 2018 pričakovano umiril. Število nepremičninskih poslov se je v primerjavi z letom 2017 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov. Obseg kupoprodaj se je zmanjšal za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, kot tudi za vse vrste zemljišč.

Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018:

	VREDNOST PROMETA (v milijonih €)	DELEŽ PROMETA
STANOVANJA	869	38,4 %
HIŠE	590	26,2 %
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	264	11,7 %
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	81	3,6 %
PISARNIŠKI PROSTORI	124	5,5 %
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	121	5,4 %
POZIDANA ZEMLJIŠČA	64	2,8 %
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	50	2,2 %
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	37	1,6 %
GOZDNA ZEMLJIŠČA	22	1,0 %
OSTALE NEPREMIČNINE	36	1,6 %

Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2018:



Podobno kot za pisarne je bilo tudi za lokale v izbranih analitičnih območjih v zadnjih štirih letih realiziranih okoli 60 odstotkov vseh kupoprodaj v državi. S tem, da je razpršenost lokalov izven večjih mest še večja kot za pisarne. V Ljubljani je bila realizirana tretjina vseh kupoprodaj lokalov v državi, v Mariboru 9 odstotkov, v Okolici Ljubljane 6 odstotkov, na Obali brez Kopra 5 odstotkov, v Celju 4 odstotke, v Kopru 3 odstotke in v Kranju 1 odstotek.

PREGLEDNICA 16:

Povprečne cene in lastnosti prodanih lokalov, izbrana analitična območja, letno 2015–2018

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	81	67	116	101
Povprečna cena (€/m ²)	1.930	1.550	2.230	1.830
Leto izgradnje (mediana)	1986	1988	1986	1989
Uporabna površina (m ²)	85	95	80	70
OKOLICA LJUBLJANE				
Velikost vzorca	11	14	24	26
Povprečna cena (€/m ²)	1.270	1.180	1.000	960
Leto izgradnje (mediana)	1982	1993	1989	1982
Uporabna površina (m ²)	100	165	130	95
MARIBOR				
Velikost vzorca	34	18	29	23
Povprečna cena (€/m ²)	980	660	880	1.310
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984	1986
Uporabna površina (m ²)	85	150	80	60
CELJE				
Velikost vzorca	5	15	17	11
Povprečna cena (€/m ²)	860	840	600	730
Leto izgradnje (mediana)	1995	1991	1991	1976
Uporabna površina (m ²)	50	140	105	160
KOPER				
Velikost vzorca	9	11	12	8
Povprečna cena (€/m ²)	1.430	1.700	1.260	1.660
Leto izgradnje (mediana)	1980	1960	1990	1925
Uporabna površina (m ²)	95	90	90	40
OBALA BREZ KOPRA				
Velikost vzorca	14	18	16	7
Povprečna cena (€/m ²)	1.890	1.670	1.240	2.410
Leto izgradnje (mediana)	1980	1980	1980	1986
Uporabna površina (m ²)	95	60	225	85
KRANJI				
Velikost vzorca	2	5	6	2
Povprečna cena (€/m ²)	1.000	1.010	1.030	1.300
Leto izgradnje (mediana)	1932	1960	1977	1948
Uporabna površina (m ²)	185	165	115	20

Raven cen lokalov je najvišja v Ljubljani in v obalnih turističnih krajih. Cene lokalov v Mariboru za Ljubljano v povprečju zaostajajo nekoliko manj, kot to velja za cene stanovanj in pisarn.

V Ljubljani je kljub nihanju povprečne cene zaradi sprememb v vrsti in strukturi prodanih lokalov zaznati trend padanja cen lokalov. Na ostalih analitičnih območjih so velikosti vzorcev premajhne, da bi omogočale reprezentativne analize cen oziroma njihovih trendov. Zato so podani podatki izključno statistično informativne narave.

ter še

proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji: **Vir:** Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu letno poročilo za 2017 :

»Trg pisarniških prostorov je aktivnejši v primerjavi s trgom lokalov v povprečju za več kot 60% v zadnjih treh letih. Celoten obseg prometa pisarn je v povprečju okoli 1.400 delov stavb, namenjenih za pisarniško dejavnost, le ta se v povprečju v zadnjih treh letih bistveno ne spreminja. Velikost vzorca za pisarne je relativno majhna (20%) glede na celoten obseg prometa pisarniških prostorov v zadnjih treh letih, kar je posledica uporabe le čistih kupoprodaj pisarn, uporabe le tržnih kupoprodaj in uporabe le kakovostnih in obdelanih podatkov. Podobno kot pri celotnem obsegu prodaj pisarn se tudi velikost vzorca bistveno ne spreminja v zadnjih treh letih (od 281 do 351 prodaj). Načelno lahko ugotovimo, da se trg pisarn po obsegu prometa ne spreminja, obstaja pa rahel trend rasti povprečnih cen okoli 10%, ob tem, da se povprečna starost ne spreminja, povprečna površina prodanih pisarniških prostorov pa narašča okoli 30%.

PREGLEDNICA 12:

Povprečne cene in lastnosti prodanih pisarn, izbrana tržna analitična območja, 2015–2017:

Iz poročila o najemniškem trgu pa izhaja:

Preglednica 6: Fond, najemnine in oddane površine pisarn za izbrane občine in združene občine, 2016 – 2017

Analitično območje	Fond (število)	Fond (površina) v tisočih m ²	2016			2017		
			Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²	Velikost vzorca	Povprečje v €/m ²	Oddana površina v tisočih m ²
LJUBLJANA	11.790	2.263	883	10,9	96,2	791	11,0	82,9
MARIBOR	3.680	545	206	6,8	14,8	165	7,3	9,0
CELJE	1.620	280	123	6,4	7,4	147	7,2	8,8
KOPER	1.510	218	73	11,5	5,6	69	11,3	5,0
DOMŽALE in TRZIN	860	121	44	8,6	6,4	43	8,0	7,1
KRANJ in ŠENČUR	1.090	214	72	7,6	5,9	35	9,3	1,8
SEŽANA	480	56	49	7,7	1,8	33	8,6	1,1
NOVO MESTO	650	160	37	8,6	2,1	32	7,2	1,6
MURSKA SOBOTA	640	101	29	8,0	1,3	30	8,4	1,1
BREŽICE in KRŠKO	770	134	32	8,5	2,1	27	6,5	0,9
IZOLA	350	31	29	7,5	1,7	26	9,0	3,7
NOVA GORICA	720	134	42	9,3	2,5	26	7,6	1,6
SLOVENSKA BISTRICA	380	46	20	8,7	1,6	20	8,8	1,0
VELENJE	670	101	21	4,9	1,9	19	6,1	1,2
GROSVPLJE	390	45	21	7,7	0,8	17	6,5	0,8
AJDOVŠČINA in VIPAVA	300	54	27	6,5	1,0	14	5,6	1,0
PTUJ	560	88	13	6,4	0,8	14	6,1	0,6
SLOVENJ GRADEC in RAVNE NA KOROŠKEM	750	122	15	4,8	1,2	7	5,2	0,8

Opomba:

Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za leto 2017. Fond (število delov stavb) je zaokrožen na 10 delov stavb.

Davčna analiza

Promet novih je obdavčen z DDV, starejših in dalj časa vseljenih pa je obdavčen s prometnim davkom, v višini 2%. DDV je oproščen promet z objekti ali deli objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, če je dobava opravljena kasneje kot v dveh letih od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve oziroma, če prodajalci niso zavezanci za DDV. Prikazana tržna vrednost ne zajema DDV.

PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:**Zemljiškoknjižni podatki:**

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU stavba 1342 del stavbe 2 (ID 6298462), lastnik Občina Kidričevo do celote, solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini v deležu 4291/100000,

Opomba:

zemljišče, kot splošni skupni deli se nahaja samo pod stavbo in sicer na katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 1019/135 (ID 6286820) in katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 1019/134 (ID 6286823), parcele okrog stavbe (tudi, kjer se vstopa v fizioterapijo), so v lasti Občine Kidričevo, glavni dovoz iz vzhodne stani v stavbo celo v lasti GP Projekting d.o.o.

KATASTRSKI PODATKI:

Katastrska občina 425 številka stavbe 1342 številka dela stavbe 2

Podatki o delu stavbe

Naslov dela stavbe	Kidričevo, Mladinska ulica 9
Katastrski vpis	DA
Dejanska raba dela stavbe	Klinika, ambulanta
Nova dejanska raba dela stavbe	Del stavbe za zdravstveno oskrbo
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	64,8

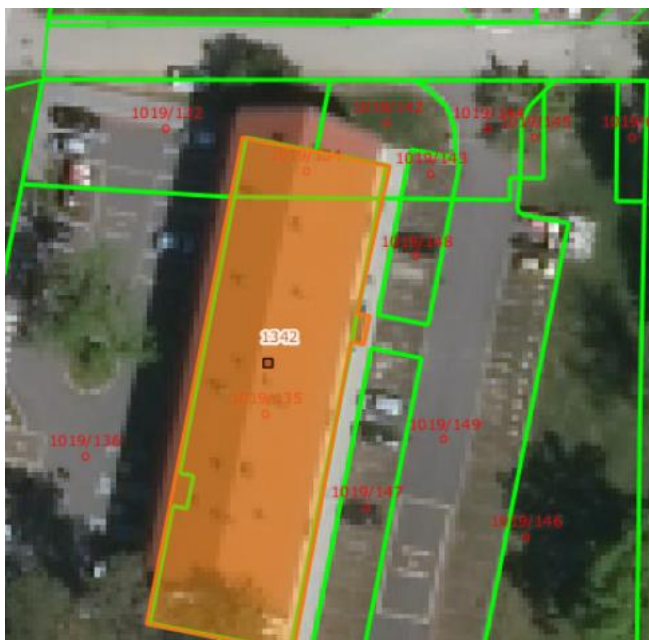
cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

Površina dela stavbe (m2)	64,8
Številka etaže	2
Upravnik stavbe	-
Legra dela stavbe v stavbi	2 - pritličje

Katastrska občina 425 številka stavbe 1342

Podrobni podatki o stavbi

Naslov stavbe	Kidričevo, Mladinska ulica 9	
Površina stavbe (m2)	1.818,3	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	Površina zemljišča pod stavbo (m2)
425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU	1019/134	62
425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU	1019/135	584
Število etaž	4	
številka pritlične etaže	2	
Višina stavbe (m)	14,5	
leto izgradnje stavbe	2013	
ŠTEVILO STANOVANJ	18	

**Prostorski plan in gradbeno dovoljenje, dostop**

Glede na lastnino zemljišč, ni rešen dostop v fizioterapijo. Dostopa se po parc.št. 1019/142 in 1019/144, tudi po 1019/149.

OPIS

Opravljen ogled:	29.5.2019, prisotna najemnica.
Viri podatkov:	zk izpiski, katastrski podatki, ter podatki, navedeni v virih.
Lokacija:	Kidričevo, Mladinska ulica 9.

Stavba je večnamenska, v pritličju so poslovni prostori, prav tako delno v nadstropju in prav tako stanovanja.

Gre za sodobno gradnjo, za nizkoeenergetsko oziroma dobro izolirano stavbo.

Obravnani prostori so v pritličju, na SV vogalu stavbe, z direktnim vhodom iz zunanosti.

Ogrevanje je radiatorsko, stavba je priključena na vse komunalne priključke.

Znotraj so stene ometane in opleskane, stropi so spuščeni (armstrong), tlaki so pvc , v sanitarijah, garderobi ter vhodnem vetrolovu pa keramika, okna so izolacijska PVC, z žaluzijami, pred vhodom je manjši nadstrešek.

Okolica objekta je urejena, delno zelenica, pretežno asfaltirana in parkirna mesta.

Velikosti prostorov po katastrskih podatkih znašajo:

Nova dejanska raba dela stavbe Del stavbe za zdravstveno oskrbo

Uporabna površina dela stavbe (m2) 64,8

Opomba: Podatki iz projekta in katastra se nekoliko razlikujejo. Uporabim katastrske podatke, ker je etažni načrt izdelan po končani gradnji in predvidevam, da so ti natančnejši. Sama sem tudi opravila izmeri, ki nakazujejo, da so katastrski podatki pravilni.

Fotografije stanja:





PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Primerljive nepremičnine iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.

Po MSOV 230 je potrebno upoštevati razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

Podatke o tržnih transakcijah črpam iz baze

<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...:>

Izvedene so bile naslednje prodaje poslovnih prostorov podobne starosti (vendar nobena Kidričevo):



Ptuj, Trstenjakova ulica 5, gradnja 1994, 1. Nadstropje, 73 m², prodaja 12.10.2017, 960 EUR/m² nadstropje

Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb
<p>Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu</p> <p>1. Pravni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu</p> <p>Datum sklenitve pogodbe: 20.9.2017</p> <p>ID pravnega posla: 360568</p> <p>2. Podatki o pogodbi</p> <p>Skupna pogodbeno cena: 156.764,71 €</p> <p>Stopnja DDV: /</p> <p>DDV vključen: Ne</p> <p>3. Pogodbene stranke - prodajalci</p> <p>Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev</p> <p>4. Pogodbene stranke - kupci</p> <p>Pravno organizacijska oblika: /</p>	<p>^ PISARNIŠKI PROSTORI 42/1-1, POTRČEVA CESTA 4A, PTUJ</p> <p>C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe</p> <p>Številka stavbe: 42</p> <p>Številka dela stavbe: 1</p> <p>Št. stanovanja ali poslovnega prostora: 1</p> <p>Naslov: POTRČEVA CESTA 4A</p> <p>Naselje: PTUJ</p> <p>Občina: PTUJ</p> <p>Ime KO: 400 - PTUJ</p> <p>C.2 Podatki o delu stavbe</p> <p>Vrsta dela stavbe: Pisarniški prostori</p> <p>Dejanska/namenska raba dela stavbe: 1220201 - Banka, pošta, zavarovalnica</p> <p>Koordinate: X:142341.97 Y:567533.24</p> <p>Leto izgradnje stavbe: 2000</p> <p>Leto izgradnje dela stavbe: 2000</p> <p>Neto tlorisna površina dela stavbe: 148,00 m2</p> <p>Uporabna površina dela stavbe: 148,00 m2</p> <p>Legra dela stavbe v stavbi: pritličje</p> <p>Število sob: /</p> <p>Atrijsko stanovanje: Ne</p> <p>Prostori stanovanja: /</p> <p>C.3 Podatki o prodaji dela stavbe</p> <p>Prodana površina: 149,00 m2</p> <p>Prodana uporabna površina: /</p> <p>Prodana neto tlorisna površina: /</p> <p>Število zunanjih parkirnih mest: /</p> <p>Nadstropje dela stavbe: /</p> <p>Stavba je dokončana: Da</p> <p>Primarni-sekundarni trg: /</p> <p>Prodani solastniški deleži: 1/1</p>

Potrčeva cesta 4a, pritličje, 148 m2, 20.9.2017, 156.764 EUR gradnja 2000 =1059 EUR/m2, pritličje

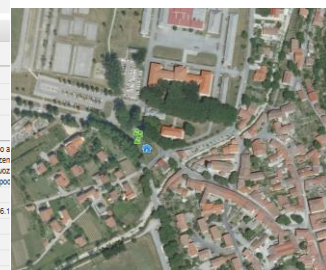
Splošni podatki o poslu	Podatki o delih stavb											
<p>Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu</p> <p>1. Pravni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu</p> <p>Datum sklenitve pogodbe: 3.1.2018</p> <p>ID pravnega posla: 363834</p> <p>2. Podatki o pogodbi</p> <p>Skupna pogodbeno cena: 305.000,00 €</p> <p>Stopnja DDV: 22,0%</p> <p>DDV vključen: Ne</p> <p>3. Pogodbene stranke - prodajalci</p> <p>Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev</p> <p>4. Pogodbene stranke - kupci</p> <p>Pravno organizacijska oblika: /</p>	<p>▼ PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 1897/52-62, CELJSKA CESTA 10A, ROGAŠKA SLATINA</p> <p>▼ PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 1897/54-54, CELJSKA CESTA 10A, ROGAŠKA SLATINA</p> <p>▼ PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 1897/55-55, CELJSKA CESTA 10A, ROGAŠKA SLATINA</p> <p>▼ PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 1897/56-56, CELJSKA CESTA 10A, ROGAŠKA SLATINA</p> <p>▼ PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 1897/57-57, CELJSKA CESTA 10A, ROGAŠKA SLATINA</p> <p>▼ PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 1897/58-58, CELJSKA CESTA 10A, ROGAŠKA SLATINA</p> <p>▲ PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 1897/59-59, CELJSKA CESTA 10A, ROGAŠKA SLATINA</p> <p>C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe</p>											
Id	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN	površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. del stavbe
Γ	3.1.2018	305.000,00 € /		Prostori za zdravstveno dejavnost	2835 - ROGAŠKA SLATINA (ROGAŠKA SLATINA)	2015	13,00 m2	N: 13,00 U: 13,00	/	1897	58	
				Prostori za zdravstveno dejavnost	2835 - ROGAŠKA SLATINA (ROGAŠKA SLATINA)	2015	65,70 m2	N: 65,70 U: 65,70	/	1897	59	
				Prostori za zdravstveno dejavnost	2835 - ROGAŠKA SLATINA (ROGAŠKA SLATINA)	2015	20,60 m2	N: 20,60 U: 20,60	/	1897	52	
				Prostori za zdravstveno dejavnost	2835 - ROGAŠKA SLATINA (ROGAŠKA SLATINA)	2015	47,30 m2	N: 47,30 U: 47,30	/	1897	54	
				Prostori za zdravstveno dejavnost	2835 - ROGAŠKA SLATINA (ROGAŠKA SLATINA)	2015	7,30 m2	N: 7,30 U: 7,30	/	1897	55	
				Prostori za zdravstveno dejavnost	2835 - ROGAŠKA SLATINA (ROGAŠKA SLATINA)	2015	11,60 m2	N: 11,60 U: 11,60	/	1897	56	
				Prostori za zdravstveno dejavnost	2835 - ROGAŠKA SLATINA (ROGAŠKA SLATINA)	2015	8,20 m2	N: 8,20 U: 8,20	/	1897	57	
				Parkirni prostor	2835 - ROGAŠKA SLATINA (ROGAŠKA SLATINA)	2015	12,20 m2	N: 12,20 U: 12,20	/	1897	3	



Splošni podatki o poslu	
Dodaj v kosarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1. Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	4.12.2017
ID pravnega posla:	424492
2. Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbena cena:	131.394,00 €
Stopnja DDV:	22,0%
DDV vključen:	Da
3. Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4. Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o delih stavb	
PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 115317-17	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	1193
Številka dela stavbe:	17
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	17
Naslov:	/
Naselje:	/
Občina:	VIRPIJA
Ime KO:	2401 - VIRPIJA
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Prostori za zdravstveno dejavnost
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1200000 - Neokrožan nastanovanjski del stavbe
Koordinate:	X:78759.03 Y:419457.69
Leto izgradnje stavbe:	2018
Leto izgradnje dela stavbe:	2018
Neto tlorisna površina dela stavbe:	123,70 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	/
Legla dela stavbe v stavbi:	pristojne
Število sob:	/
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	neokrožan prostor
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	123,70 m ²
Prodana uporabna površina:	/
Prodana neto tlorisna površina:	/
Število zunanjih parkirnih mest:	/
Nadstropje dela stavbe:	/
Stavba je okrožana:	Ne
Gradbena faza:	V gradbeni fazi
Primarni-secundarni trg:	Prodaja na primarnem trgu
Prodani solastniški delci:	1/1

Podatki o parcelah	
PARCELA 197524, 2401 - VIRPIJA, VIRPIJA	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	197524
Katastrska občina:	2401 - VIRPIJA
Občina:	VIRPIJA
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:78778.14 Y:419449.5
Površina parcele:	19 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delci parcele:	1/1
PARCELA 197523, 2401 - VIRPIJA, VIRPIJA	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	197523
Katastrska občina:	2401 - VIRPIJA
Občina:	VIRPIJA
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče, na katerem
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:78750.92 Y:419444.0
Površina parcele:	16 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delci parcele:	1/1



Dodaj v kosarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
Pravni posel	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	13.4.2016
ID pravnega posla:	269588
Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbena cena:	53.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

PROSTORI ZA ZDRAVSTVENO DEJAVNOST 4771/37-37, KOSOVELOVA ULICA 2B, VELENJE	
C.1 Identifikacijski podatki dela stavbe	
Številka stavbe:	4771
Številka dela stavbe:	37
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	37
Naslov:	KOSOVELOVA ULICA 2B
Naselje:	VELENJE
Občina:	VELENJE
Ime KO:	964 - VELENJE
C.2 Podatki o delu stavbe	
Vrsta dela stavbe:	Prostori za zdravstveno dejavnost
Dejanska/namenska raba dela stavbe:	1122100 - Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi
Koordinate:	X:135924,16 Y:510241,05
Leto izgradnje stavbe:	2011
Leto izgradnje dela stavbe:	2011
Neto tlorisna površina dela stavbe:	40,20 m ²
Uporabna površina dela stavbe:	35,60 m ²
Legla dela stavbe v stavbi:	nadstropje
Število sob:	2
Atrijsko stanovanje:	Ne
Prostori stanovanja:	Odpri balkon
C.3 Podatki o prodaji dela stavbe	
Prodana površina:	40,00 m ²
Prodana uporabna površina:	/



Izvedem prilagoditve:

	Ptuj	Potrčeva	Rogaška	Vipava	Velenje
datum	12.10.2017	20.9.2017	3.1.2018	4.12.2017	13.4.2016
cena v eur	70080	156764	305000	131394	53000
minus atrij neto cena	0		0	0	
minus parkirno mesto	0		0	-6000	0
cena	70080	156764	305000	125394	53000
NTP v m2	73	148,6	185,3	123,7	40,2
up.pov.v m2	73	148,6	185,3	123,7	35,6
leto gradnje 2008	1994	2000	2015	2018	2011
dvigalo	da	da	da	da	da
lega	1n	p		p	n
NTP-up.pov - *	0	0	185,3	0	4,6
razmerje */NTP	0,00	0,00	1,00	0,00	0,11
V EUR/m2	960,00	1054,94	1645,98	1013,69	1318,41
prilagoditve v %					
čas prodaje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
starost objekta	0,20	0,16	-0,01	-0,04	0,03
dokončanost	0,00	0,00	0,00	0,30	0,00
namen	0,00	0,00	-0,10	0,00	0,00
velikost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
razmerje NTP/up	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
etažni del	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dvigalo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
lokacija za dejavnost	-0,14	-0,14	-0,20	-0,20	-0,20
skupaj prilagoditve	0,06	0,02	-0,31	0,06	-0,17
primerljiva cena na m2	1.018	1.076	1.136	1.075	1.094
Velikost cenjenega	64,8	64,8	64,8	64,8	64,8
Primerljiva vrednost	65.940	69.727	73.595	69.629	70.909
ponder:	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
TRŽNA VREDNOST PO TEJ METODI:				69.960 EUR	oz
zaokroženo				70.000 EUR	na m2 NTP
			oziroma	1.080 EUR	na m2

Na donosu zasnovan način

temelji na ocenjevanju nepremičnin na podlagi donosa (iz dejavnosti, najema...) - v celoti upošteva ekonomske kriterije, upošteva prihodke in odhodke, povezane z nepremičnino, ki se oceni s postopkom kapitalizacije donosov. Postopek lahko upošteva mere kapitalizacije, mere donosa ali diskontne mere ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Tržna vrednost se izračuna z metoda diskontiranja denarnih tokov in predstavlja sedanjo vrednost denarnih tokov in sicer:

Ob konstantnih in časovno neomejenih donosih (kot so npr. najemnine), se tržna vrednost lahko tudi izračuna po metodi **direktne kapitalizacije** z naslednjo formulo:

$$V = I/R$$

Izračun mere kapitalizacije:

Stopnjo kapitalizacije dogradim:

Podatkov o izvedenih prodajah, ki so bili pred tem v najemu, nisem zasledila. Zato se odločim, da mero kapitalizacije dogradim.

Mera kapitalizacije je vsota donosnosti netveganih naložb (realna donosnost (rr)), premije za tveganje, premije za manjšo likvidnost in premije za ohranitev kapitala.

Po podatkih SURS je napovedna letna inflacija (π) - poročilo 2017: »Medletna rast cen, merjena s HICP, naj bi bila letos zaradi enkratnih vplivov zunanjih dejavnikov nekoliko višja kot v naslednjem letu, v letu 2020 pa naj bi preseгла 2%. V letu 2017 je znašala 1,7%«

Donosnost dolgoročnih obveznic (i) - podatek za SLOREP 1, 2, dospelost 33.3.1932, 1935, 1940 in vir: <https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/> znaša 1,61%

$$1 + r_r = (1+i)/(1+\pi) \quad 0,09991$$

$$r_r = -0,0009 \text{ !negat. } -0,09\%$$

Zaradi negativnega rezultata vzamem max, donosnost na vezane vloge, ADIKO bank, 1,1%

Premija za tveganje bi naj znašala od 1% do 4%, odvisno od tveganja nepremičninske naložbe. Ocenim, da se uvršča med manj tvegane naložbe.

Premijo za manjšo likvidnost, ki se v Sloveniji giblje do 1,5 % (navedeno v študijskih primerih), ocenim 1,5%.

Stroške gospodarjenja z naložbo ocenim 0,2%.

Premijo za ohranitev kapitala določim na podlagi pričakovanega realnega padanja vrednosti nepremičnine. Zaradi načina gradnje (betonska konstrukcija) ocenim pričakovano življenjsko dobo na 70 let, torej zmanjševanje vrednosti 1,43% na leto, kolikor bi znašala premija za ohranitev kapitala po Ringovi metodi. Vendar nadalje upoštevam oziroma predpostavim, da bomo lahko zbrana sredstva plemenitili po netvegani realni donosnosti 70 let (n) in v tem primeru premija za ohranitev kapitala (Pok) znaša:

$$Pok = rr/(1+rr)^n - 1 = 0,006085 \text{ (0, 61\%)}$$

Nadalje ocenim še najemnino (na podlagi primerljivih tržnih podatkov o najemninah, vir Trgoskop:

V zadnjem času so bili v Sloveniji oddani naslednji prostori za zdravstveno dejavnost v Sloveniji:

Datum pogodbe	Cena	Cena za m ²	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbena površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. de stavb
4.7.2016	57.000,00 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	1992 - HORJUL (HORJUL)	2005	5.573,80 m ²	N: 5.573,80 U: 4.630,80	/	1036	1
			Prostori za zdravstveno dejavnost	1992 - HORJUL (HORJUL)	2005	76,70 m ²	N: 76,70 U: 76,70	/	1036	3
			Prostori za zdravstveno dejavnost	1992 - HORJUL (HORJUL)	2005	55,40 m ²	N: 55,40 U: 55,40	/	1036	4
			Prostori za zdravstveno dejavnost	1992 - HORJUL (HORJUL)	2005	11,70 m ²	N: 11,70 U: 11,70	/	1036	5
			Prostori za zdravstveno dejavnost	1992 - HORJUL (HORJUL)	2005	36,80 m ²	N: 36,80 U: 36,80	/	1036	6
			Drugo	1992 - HORJUL (HORJUL)	2005	88,20 m ²	N: 88,20 U: 88,20	/	1036	8
1.1.2017	273,87 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	564 - ŠENTILJ V SLOVENSkih GORICAH (ŠENTILJ)	2011	64,91 m ²	N: 134,80 U: 134,80	/	1141	20
			Prostori za zdravstveno dejavnost	564 - ŠENTILJ V SLOVENSkih GORICAH (ŠENTILJ)	2011	19,10 m ²	N: 65,80 U: 65,80	/	1141	45
18.1.2017	1.044,05 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	65,80 m ²	N: 65,80 U: 65,80	/	715	3
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	13,00 m ²	N: 13,00 U: 13,00	/	715	4
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	25,50 m ²	N: 25,50 U: 25,50	/	715	5
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	50,40 m ²	N: 50,40 U: 50,40	/	715	6
15.5.2017	428,75 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	61,52 m ²	N: 78,30 U: 78,30	/	715	7
20.11.2017	1.600,00 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	2017 - DOLENJI LOGATEC (LOGATEC)	2006	74,70 m ²	N: 74,70 U: 74,70	/	1860	8
1.2.2017	400,00 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	659 - TABOR (MARIBOR)	2003	53,35 m ²	N: 53,40 U: 53,40	/	978	101
4.12.2017	1.044,05 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	65,80 m ²	N: 65,80 U: 65,80	/	715	3
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	13,00 m ²	N: 13,00 U: 13,00	/	715	4
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	25,50 m ²	N: 25,50 U: 25,50	/	715	5
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	50,40 m ²	N: 50,40 U: 50,40	/	715	6
15.5.2018	428,75 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	61,52 m ²	N: 78,30 U: 78,30	/	715	7
1.6.2018	1.365,27 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	1138 - ŠENTJUR PRI CELJU (ŠENTJUR)	2003	107,08 m ²	N: 88,00 U: 88,00	/	953	4
1.6.2018	927,18 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	1138 - ŠENTJUR PRI CELJU (ŠENTJUR)	2003	101,00 m ²	N: 66,70 U: 66,70	/	953	6
1.6.2018	1.290,32 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	2006 - SEMEDELA (KOPER)	2000	81,80 m ²	N: 81,80 U: 81,80	/	1276	26
6.12.2018	1.044,05 €/meseč		Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	65,80 m ²	N: 65,80 U: 65,80	/	715	3
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	13,00 m ²	N: 13,00 U: 13,00	/	715	4
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	25,50 m ²	N: 25,50 U: 25,50	/	715	5
			Prostori za zdravstveno dejavnost	2882 - BRDO (LJUBLJANA)	2013	50,40 m ²	N: 50,40 U: 50,40	/	715	6

Višina najemnin je zelo različna. Zato se oprem na poročilo o najemniškem trgu, ki za Ptuj navaja povprečno najemnino 6,1 EUR/m² (za leto 2017) in izvedem izračun:

Vzamem	6,1 EUR/m²	za pritličje
oddaja v najem	64,8	m ²
mesečna najemnina	395 EUR	dejanski najem je 397 EUR/meseč
Letna najemnina	4.743,36 EUR	
odbitki		
neizkoriščenost	0,00 EUR	0
neizterljivost	0,00 EUR	0
vzdrževanje, upravljanje	-237,17 EUR	ocena 4%
Neto najemnina	4.506,19 EUR	
stopnja kapitalizacije - jo dodgradim:		
netvegana donosnost	0,011	
tveganje	0,01	majhno

nelikvidnost	0,015
upravljanje	0,02
obnova kapitala	0,006
R- stopnja kapitalizacije	0,067
Sedanja vrednost najema =	72.681 EUR
Vrednost po tem načinu	72.681 EUR

ZAKLJUČEK:

V cenilnem poročilu sem uporabila dva načina ocenjevanja vrednosti – način tržnih primerjav in na donosu zasnovan način.

Način tržnih primerjav neposredno upošteva vpliv trga, zato je dokaj zanesljiv.

Na donosu zasnovan način pa upošteva najemniški trg, vendar ima pomanjkljivost, da je mera kapitalizacije izredno pomembna pri izračunu in v kolikor je ta napačna, gre za velika odstopanja od vrednosti. Zato se odločim, da ve celoti upoštevam način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način pa mi služi le za kontrolo vrednosti in dobljeno vrednost zaokrožim.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za poslovni prostor v stavbi št. 1342, k.o. 425 – Lovrenc na Dr. polju del stavbe št. 2 (ID 6298462), znaša 70.000,00 EUR.

cenilka:
mag. Marija Toplak

priloga: zemljiškoknjžni izpisek

Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti nepremičnin, ocenjenih v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala nobene storitve ali transakcije, povezane s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 SPS 2 (Ur. List RS 106/2013) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010);
- poročilo ni izdelano za namene računovodskega poročanja;
- pri izdelavi tega poročila sem upoštevala MSOV 2017.

Stojnci, 11.6.2019

cenilka:
mag. Marija Toplak

Literatura in viri:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010, Uradni list RS, 23/2010
2. Zakon o revidiranju (ZRev-2), 2008, Uradni list RS št. 65/2008
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2011 in 2013, International Valuation Standards Committee 2011 in 2013, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012 in 2013
4. Slovenski poslovnofinančni standardi, Uradni list RS, 54/2005
5. Pšunder I., Torkar M., 2007: Priročnik za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo
6. Pšunder I., Vrenčur R., 1012: Nepremičninsko pravo in vrednost pravica na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo
7. Bolčina B., Bratina B., Čibej J. A., Duhovnik M., Gračanić S., Hojnik G., Jerman S., Kosi M., Kratnar J., Lušnic K., Murko J., Nagode Zupančič P., Odar M., Povše Ž., Skitek M., Srednik R., Škerget D., Torkar M., Valentinčič A., Vrenčur R., Zadnik Stirn L., Zupančič D., Zupančič V. , 2012: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenih ocenjevalka vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
8. Slovenski standard SIST ISO 9836; 2000, urad RS za standardizacijo in meroslovje
9. Zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>
10. Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
11. GERK: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
12. Evidenca trga nepremičnin: https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp;
<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>