

JANEZ FAJFAR univ.dipl.inž.grad.
Sodni izvedenec in cenilec
Brezje pri Tržiču 57, 4290 Tržič

OBČINA TRŽIČ

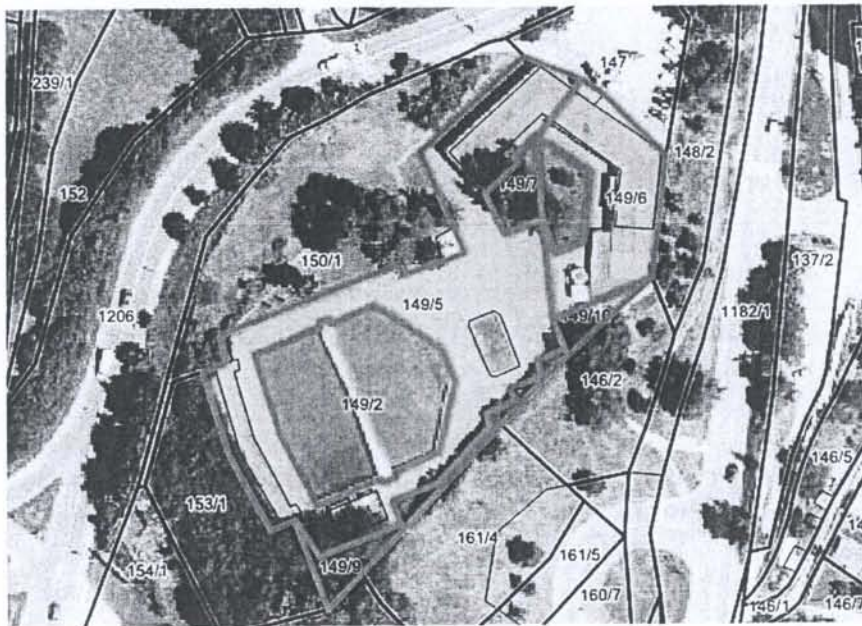
Prejeto:	07-03-2012	DM:	61
Šifra zadeve:	351-6/2011	Pril.:	/
		Vred.:	/

D

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI

NEPREMIČNINE

PARC.ŠT. 149/2, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9 IN
149/10, VSE K.O. BISTRICA



Tržič, 28.01.2012



PREVZEL : 7.3.2012 *Sm*

1. POVZETEK:

1.1. Predmet cenitve:

Ocena tržne vrednosti nepremičnin parc.št. 149/2, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9 in 149/10, vse k.o. Bistrica.

1.2. Zemljiškoknjižni podatki:

Katastrska občina:	k.o. 2144 - Bistrica		
Zemljiškoknjižni vložek številka:	435		
Parcelna številka:	149/2	funk. objekt	1154 m ²
	149/5	dvor., stavb.	2462 m ²
	149/6	dvor., stavb.	782 m ²
	149/7	zelenica	140 m ²
	149/8	zelenica	188 m ²
	149/9	stavba, trav.	257 m ²
	149/10	travnik	90 m ²
	Skupaj		5073 m ²

Lastništvo: Splošno športno društvo Tržič,
Cesta Ste Marie Aux Mines 6, 4290 Tržič do 1/1

1.3. Naročnik cenitve:

Naročnik cenitve je Občina Tržič, Trg svobode 18, Tržič.

1.4. Namen cenitve:

Namen cenitve je ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin za uporabo v postopkih odkupa.

1.5. Lokacija:

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo v Tržiču – kompleks bazena Tržič.

1.6. Izdelovalec cenitve:

Janez Fajfar, univ.dipl.ing.gr., Brezje pri Tržiču 57, Tržič
sodni cenilec in izvedenec za gradbeno stroko,
cenilec s certifikatom Agencije RS za prestrukturiranje in privatizacijo,
imetnik potrdila o opravljenem izpitu o vrednotenju za potrebe bank in drugih finančnih organizacij.

1.7. Datum ogleda: 06.01.2012

1.8. Datum vrednotenja: 28.01.2012

2. UPORABLJENI PREDPISI IN DRUGI PRIPOMOČKI

- 2.1. Slovenski poslovno finančni standard, s.p.s. 2 (Ur.l.RS, št. 56/2001)
- 2.2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti; 8. izdaja 2007,
- 2.3. Redni izpiski iz zemljiške knjige z dne 8.12.2011,
- 2.4. Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 35000-0001/2011-34 z dne 8.12.2011,
- 2.5. Grafični prikazi in zemljiški kataster – PISO – Tržič

3. IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu 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 osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisane v tem poročilu;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno opravil pregled nepremičnin, ki so predmet tega poročila;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z zahtevami, priporočili in usmeritvami pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin in premičnin, ki jih je sprejela komisija za podeljevanje licenc.

4. OMEJITVENI POGOJI

- 4.1. Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta.
- 4.2. Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- 4.3. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- 4.4. Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- 4.5. Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- 4.6. Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

5. SPLOŠNI PODATKI

Ocenjevane nepremičnine parc.št. 149/2, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9 in 149/10, vse k.o. Bistrica predstavljajo kompleks letnega kopališča Tržič.

Letni bazen v Tržiču je bil uradno odprt leta 1961. V času po odprtju se je kompleks dograjeval in obnavljal. Pred približno 7. leti je bila preurejena restavracija »Bazenček«, ki obratuje preko celega leta.

Kompleks letnega kopališča Tržič obsega 5073 m² stavbnega zemljišča in sledeče objekte:

- gostinski objekt »Bazenček«,
- garderobe,
- dva bazena (večji in otroški),
- tribune
- strojnica
- zunanje tlakovane površine.

Po podatkih upravnika je letno kopališče odprto povprečno 40 dni, odvisno od vremenskih pogojev. Gostinski objekt je odprt preko celega leta.

Glede na to, da je letno kopališče staro že 50 let je tako fizično kot funkcionalno zastarano. Na isti lokaciji je predvidena izgradnja novega kopališča z vsemi spremljajočimi objekti.

V cenitvi je zajeta ocena stavbnih zemljišč, kot bi bila prazna po načelu najboljše uporabe.

6. OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

V cenitvi je zajeta ocena stavbnih zemljišč, kot bi bila prazna po načelu najboljše uporabe.

6.1. Faktorji, ki vplivajo na vrednost zemljišča

6.1.1. Splošni:

- celotna površina ocenjevanega stavbnega zemljišča parc.št. 149/2, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9 in 149/10, vse k.o. Bistrica je 5073 m²,
- zemljišče se nahaja ob vpadnici v mesto Tržič.

6.1.2. Naravni:

- geološka sestava tal je gramozna oz. meljasta;
- teren je pretežno raven,
- osončenost je dobra preko celega leta.

6.1.3. Normativni in regulativni vplivi:

- Iz potrdila o namenski rabi zemljišča je razvidno, da so vsa zemljišča stavbna – **zazidana**, v območju za rekreacijo - oznaka 1 R1, ureditvena enota posamični objekti s svojstvenim oblikovanjem - oznaka x,

6.1.4. Uporabnost zemljišča:

- zemljišče je primerna za izgradnjo objektov za šport in rekreacijo v kombinaciji s spremljajočimi servisnimi objekti.

6.2. OCENA VREDNOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ

Predstavitev metode primerljivih prodaj

Metoda primerljivih prodaj, imenovana tudi tržni pristop, vključuje primerjavo predmetne posesti s podobnimi posestmi, ki so že prodane ali so v ponudbi za prodajo, in z upoštevanjem odstopanj od predmetne posesti.

Pri uporabi te metode so običajni koraki:

- najti realizirane prodaje primerljivih posesti na ustreznem trgu
- pridobiti podatke o prodajnih transakcijah
- prilagoditi razlike na osnovi izbranih enot primerjave
- logično analizirati prilagojene vrednosti in presoja tržne vrednosti.

Izbrana je fizična enota za primerjavo - cena za 1 m² zemljišča, ki je najbolj pogosta pri sporazumevanju med udeleženci na trgu.

Prilagoditve se opravi zaradi razlik med vsako izmed primerljivih posesti in obravnavano posestjo. Prilagoditve se opravi na prodajnih cenah primerljivih posesti tako, da se ugotovi, kakšna bi bila verjetna cena posesti, če bi imela primerljiva prodana posest enake lastnosti kot ocenjevana posest. Prilagoditve se opravi z vidika, kako bi razlike na trgu ovrednotil tipičen kupec. Na splošno ima proces prilagajanja eno izmed treh osnovnih oblik: absolutne prilagoditve v denarnih zneskih, odstotne prilagoditve in vesplošne prilagoditve. Odstotne prilagoditve se lahko opravijo na osnovi neodvisnih pozitivnih in negativnih predznakov ali na kumulativni osnovi. Neodvisne odstotne prilagoditve se uporabljajo, če gre za lastnosti, ki jih najemniki ocenjujejo kot neodvisne od drugih prilagoditev, odstotne prilagoditve na kumulativni osnovi pa pri prilagajanju lastnosti, ki vplivajo ena na drugo.

Izbor kriterijev za primerjavo

Pri tej metodi sem uporabil podatke o prodaji štirih primerljivih zemljišč. V primerjavi sem uporabil sledeče kriterije:

- lokacija zemljišča
- raba zemljišča
- razvoj zemljišča
- komunalna opremljenost
- površina zemljišča

Opis primerljivih prodaj

Zemljišče 1:

- zemljišče se nahaja v območju za rekreacijo Bistrica
- čas prodaje 2011
- zemljišče je stavbno, predvidena izgradnja objektov za šport in rekreacijo
- namembnost lokacije je opredeljena s prostorskimi plani; namenjena je izgradnji športnih in rekreacijskih objektov
- površina zemljišča je 2150 m²
- razvoj zemljišča: prostorski dokumenti so izdelani
- zemljišče je dobro osončeno; teren je blago do srednje nagnjen
- komunalna opremaje v bližini
- prodajna cena zemljišča 24,91 EUR/m²

Zemljišče 2:

- zemljišče se nahaja v občini Tržič – Križe
- čas prodaje 2011
- zemljišče je stavbno (zazidljivo), primerno za gradnjo stanovanjske hiše
- raba zemljišča je stanovanjska
- površina zemljišča je 994 m²
- razvoj zemljišča: prostorski dokumenti so izdelani
- zemljišče je pravokotne oblike, ravno, komunalni priključki so delno na parceli, delno v bližini;
- ponudbena cena zemljišča 91,00 EUR/m²

Zemljišče 3:

- zemljišče se nahaja mestu Tržič – center
- čas prodaje 2010
- zemljišče je stavbno
- raba zemljišča: dostopna pot in dvorišče ob poslovnem objektu
- površina zemljišča je 737 m²
- razvoj zemljišča: prostorski dokumenti so izdelani;
- komunalni priključki so na parceli
- prodajna cena zemljišča 94,00 EUR/m²

Zemljišče 4:

- zemljišče se nahaja v Bistrici pri Tržiču
- čas prodaje 2009
- zemljišče je stavbno, primerno za izgradnjo poslovno trgovskega objekta
- raba zemljišča je poslovna
- površina zemljišča je 3000 m²
- razvoj zemljišča: zemljišče se nahaja v območju zazidljivih zemljišč; lokacijska in tehnična dokumentacija še ni izdelana,
- zemljišče je pravokotne oblike, komunalni priključki so v bližini
- cena zemljišča 135,00 EUR/m²

Tabela prilagoditev

Primerjalni kriteriji	Lastnosti ocenjevanega zemljišča	Prilagoditve							
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3		Zemljišče 4	
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Ponudbena cena			24,91		91		94		135
Prodajna cena		0%	25	0%	91	0%	94	0%	135
Lokacija	Tržič	enako 0%	0,00	slabše 5%	4,55	enako 0%	0,0	boljše -10%	-13,5
Raba zemljišča/ razvoj	Zemljišče za rekreacijo	Slabše 10%	2,50	boljše -35%	- 31,85	boljše -30%	-28,20	boljše -45%	-60,75
Lega	Ravno	slabše 60%	15,00	enako 0%	0,00	enako 0%	0,0	boljše -5%	-6,75
Komunalna oprema	komunalna oprema na parceli	slabše 50%	12,50	slabše 5%	4,55	enako 0%	0,00	enako 0%	0,0
Površina zemljišča	5073 m ²	2150 m ² -2%	- 0,50	994 m ² -10%	- 9,10	737 m ² -10%	-9,4	3000 m ² 0%	0,0
Skupaj			54,50		59,15		56,40		54,00
Uteži			25%		25%		25%		25%
Ocena		56,00 EUR/m²							

Indikacijske vrednosti so v sprejemljivem razponu. Za indikativno oceno vrednosti zemljišča upoštevam dobljeno povprečno prilagojeno vrednost.

Tržna vrednost ocenjevanega stavbnega zemljišča znaša na enoto:

56,00 EUR/m²

Ocenjene vrednosti posameznih parcel so prikazane v spodnji preglednici:

parc.št.	površina m ²	vrednost na enoto EUR/m ²	Vrednost EUR
149/2	1154	56,00	64.624,00
149/5	2462	56,00	137.872,00
149/6	782	56,00	43.792,00
149/7	140	56,00	7.840,00
149/8	188	56,00	10.528,00
149/9	257	56,00	14.392,00
149/10	90	56,00	5.040,00
Skupaj			284.088,00

7. OCENA VREDNOSTI OBJEKTOV

V kompleksu letnega kopališča Tržič so zgrajeni sledeči objekti:

- gostinski objekt »Bazenček«,
- garderobe,
- dva bazena (večji in otroški),
- tribune
- strojnica
- zunanje tlakovane površine.

7.1. Neto tlorisna površina

7.1.1. Površina gostinskega lokala »Bazenček«

Opis prostora		Površina po SIST ISO 9836	faktor	Računska površina
- gostinski prostor	9,75 * 6,95 + 9,91 * 3,08	98,29	1,00	98,29 m ²
- hodnik	1,54 * 2,20	3,39	1,00	3,39 m ²
- pisarna	1,58 * 2,35	3,71	1,00	3,71 m ²
- kuhinja	8,88 * 3,79	33,66	1,00	33,66 m ²
- hodnik	0,91 * 3,55	3,23	1,00	3,23 m ²
- WC ženski	2,86 * 1,64	4,69	1,00	4,69 m ²
- WC moški	2,88 * 1,30	3,74	1,00	3,74 m ²
- Klet, kotlovnica	5,12 * 2,26	11,57	0,50	5,79 m ²
- skladišče	4,28 * 4,05 + 2,87 * 4,05/2	23,15	0,75	17,36 m ²
- zunanja terasa	13,27 * 3,70 + 7,26 * 7,56/2	76,54	0,25	19,14 m ²
Skupaj		261,97		193,00 m ²

7.1.2. Garderobe

Opis prostora		Površina po SIST ISO 9836	faktor	Računska površina
- vhod	12,20 * 7,29	88,94	1,00	88,94 m ²
- garderobe	5,47 * 5,05	27,62	1,00	27,62 m ²
- garderobe	1,50 * 2,35	3,53	1,00	3,53 m ²
- garderobe	2,19 * 5,47	11,98	1,00	11,98 m ²
- garderobe	5,09 * 3,13	15,93	1,00	15,93 m ²
- bazenček za noge	3,85 * 1,61	6,20	1,00	6,20 m ²
- garderobe	9,15 * 6,80	62,22	1,00	62,22 m ²
- garderobe	12,30 * 7,30	89,79	1,00	89,79 m ²
- WC ženski	3,91 * 2,97	11,61	1,00	11,61 m ²
- WC moški	3,90 * 2,97	11,58	1,00	11,58 m ²
- hodnik med WC-ji	4,16 * 1,50	6,24	1,00	6,24 m ²
- bazenček za noge	3,60 * 1,60	5,76	1,00	5,76 m ²
Skupaj		341,40		341,40 m ²

7.1.3. Bazeni

Opis prostora		Površina po SIST ISO 9836	faktor	Računska površina
- otroški bazen	6,00 * 12,00	72	1,00	72,00 m ²
- bazen	34,00*27,00+7,30*8,40+ 15,40*11,30/2	1153,34	1,00	1153,34 m ²
Skupaj		1225,34		1225,34 m ²

7.1.1. Tribune

Opis prostora		Površina po SIST ISO 9836	faktor	Računska površina
- tribune	35,00 * 6,50	227,50	1,00	227,50 m ²
Skupaj		227,50		227,50 m ²

7.1.2. Strojnica

Opis prostora		Površina po SIST ISO 9836	faktor	Računska površina
- klet	8,31 * 3,73	31,00	1,00	31,00 m ²
Skupaj		31,00		31,00 m ²

7.1.3. Zunanje tlakovane površine

- Tlakovane površine	2.035,00 * 1,00	=	2035,00 m ²
Skupaj			2035,00 m ²

7.2. OCENA TRŽNE VREDNOSTI GOSTINSKEGA LOKALA »BAZENČEK«

Gostinski lokal Bazenček se nahaja na severnem delu kompleksa letnega kopališča Tržič. Pred cca. 10. leti je bil lokal v celoti obnovljen s čemer je dobil sedanjo funkcionalnost. Za razliko od ostalih objektov letnega kopališča, je gostinski lokal odprt preko celega leta.

Gostinski lokal sestavljata dva večja gostinska prostora, kuhinja, manjša pisarna, skladišče, sanitarije, kletni prostor in zunanja terasa.

7.2.1. Tehnični opis:

Konstrukcija

- temelji so betonski
- nosilni kletni zidovi so betonski
- nosilni zidovi v ostalih etažah so zidani iz opečnih zidakov
- predelni zidovi so zidani z opečnimi zidaki
- konstrukcije nad kletjo je ab plošča, nad pritličjem je lesen strop oz. strešna konstrukcija
- streha je lesena dvokapnica krita z betonskim strešnikom
- alu žlebovi, obrobe in odtoki
- fasada ni toplotno izolirana

Obdelava in opremljenost

- vhodna vrata so lesena pleskana
- notranja vrata so lesena prav tako pleskana
- okna so lesena s termopan zasteklitvijo
- stene so delno gladko obdelane z ometom in beljene, delno so obdelane s kamnito oblogo, v kuhinji in sanitarijah je keramična obloga
- stropi so gladko obdelani in slikani
- tlaki: v kuhinji in hodniku je keramika
v gostinskih prostorih je keramika
v sanitarijah je keramika

v skladišču je teraco
na terasi je ladijski pod
v kleti je keramika

Instalacije

- elektrika za razsvetljavo in moč
- voda v sanitarijah in kuhinji, priprava tople vode je centralna
- ogrevanje lokala je centralno, energent je kurilno olje.

Komunalna oprema

- individualna komunalna oprema:
 - o vodovod
 - o kanalizacija
 - o elektrika
 - o telefon
- kolektivna komunalna oprema
 - o cesta
 - o parkirišča
 - o javna razsvetljava
 - o odvodnjavanje

Izvedba in vzdrževanje

- gradbena izvedba objekta je povprečna; objekt je bil prenovljen pred cca. 10. leti;
- vzdrževanje gostinskega lokala je redno, zato je v dobrem fizičnem stanju.

7.3. IZBIRA NAČINA OCENJEVANJA

Slovenski poslovno finančni standardi in Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (8. izdaja 2007) predpisujejo tri načine ocenjevanja vrednosti:

- 7.3.1. *Nabavnovrednostni način* - Ta primerjalni način upošteva možnost, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno zgraditi drugo premoženje, ki je replika originalnega ali pa taka, ki lahko daje enako koristnost. Pri nepremičnini običajno ne bi bili upravičeni do višjega plačila za določeno premoženje, kot znaša nabavna vrednost nakupa enakovrednega zemljišča in gradnje drugačne zgradbe, razen če niso vključeni neprimeren čas, neprijetnosti in tveganje. V praksi vključuje ta način tudi oceno zmanjšanja za starejše in/ali manj funkcionalno premoženje, pri katerem ocena nabavne vrednosti nerazumno presega možno ceno, ki bi bila plačana za oceno premoženja.
- 7.3.2. *Način primerljivih prodaj* - Ta primerjalni način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja, povezanih podatkov o trgu in s procesi, ki vključujejo primerjavo, ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje, primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bilo opravljeno na prostem trgu. Lahko se upoštevajo tudi popisi in ponudbe.

Tega načina nisem uporabil, ker nisem dobil ustreznih podatkov o izvršenih prodajah tovrstnih nepremičnin.

- 7.3.3. *Na donosu zasnovan način* - Ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom uglavničenja (kapitalizacije). Uglavničenje (kapitalizacija) povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosov v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredne povezave (poznane kot uglavničevalne mere), donos ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose, enake dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

7.4. IZRAČUN VREDNOSTI GOSTINSKEGA LOKALA PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU

Nabavnovrednostni način ali stroškovni pristop temelji na načelu substitucije in sicer na trditvi, da obveščeni kupec za posest ne bo pripravljen plačati več, kot je nabavna vrednost nadomestne posesti z enako uporabnostjo.

Ta metoda zahteva oceno tekočih nadomestitvenih stroškov (ali reprodukcijskih stroškov) za izgradnjo novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizična dotrajanost, funkcionalno zastaranje in ekonomsko zastaranje) in doda vrednost stavbnega zemljišča. Zemljišče se oceni kot da bi bilo prazno in pripravljeno za najboljši način uporabe.

Dejanska starost objekta:

Kronološka starost je starost objekta od izgradnje do dneva vrednotenja in znaša 50 let.

Dejanska starost objekta je resnična starost objekta glede na njegovo stanje in vzdrževanje elementov objekta. Glede na ugotovljeno stanje ob ogledu ocenjujem, da je dejanska starost objekta 10 let.

Ocena nadomestitvenih stroškov:

Ocena nadomestitvenih stroškov je izdelana na osnovi podatkov o izgradnji podobnih objektov in upoštevanjem cen gradbenih materialov in storitev, ki trenutno veljajo v gradbeništvu. Pri oceni nadomestitvenih stroškov sem uporabil primerljive podatke o stroških izgradnje novih objektov. Pri tem sem upošteval gradbeno izvedbo, obrtniška dela in izvedbo instalacij ocenjevanega objekta.

POSTAVKA			
Stroški GOI del - pritličje	168,07 m2	900 EUR/m2	151.263 EUR
Stroški GOI del - klet	11,57 m2	450 EUR/m2	5.207 EUR
Stroški GOI del - terase	76,54 m2	200 EUR/m2	15.308 EUR
Stroški GOI del skupaj			171.778 EUR
Komunalni priključki	5 %		8.589 EUR
Zunanja ureditev	4 %		6.871 EUR
Gradbena dela skupaj			187.237 EUR
Prispevki in soglasja	2 %		3.745 EUR
Komunalni prispevek	256,18 m2	15 EUR/m2	3.843 EUR
Projektiranje	2 %		3.745 EUR
Nadzor	1,5 %		2.809 EUR
Inženiring	0,5 %		936 EUR
Finančni inženiring - stroški kapitala	1 %		1.872 EUR
Skupaj investicijski stroški			204.187 EUR
Donos investitorja	15 %		30.628 EUR
SKUPAJ STROŠKI			234.815 SIT

Izračun vrednosti gostinskega lokala po stroškovnem pristopu

I. Reprodukcijski stroški za izgradnjo gostinskega objekta		234.815,00 EUR
- kratkotrajne komponente – KK	45%	105.666,75 EUR
- dolgotrajne komponente – DK	55%	129.148,25 EUR
II. Amortizacija		
A. Fizična dotrajanost		
1. - ozdravljivo zastaranje		2.500,00 EUR
2. - neozdravljivo zastaranje – KK		
105.666,75 EUR	5%	5.283,34 EUR
3. - neozdravljivo zastaranje – DK		
(129.148,25 - 2.500,00) * 10 / 50		25.329,70 EUR
Fizična dotrajanost skupaj		33.113,04 EUR
B. Funkcionalno zastaranje	0%	0,00 EUR
C. Ekonomsko zastaranje	0%	0,00 EUR
Amortizacija skupaj		33.113,04 EUR
Sedanja gradbena vrednost po stroškovni metodi		
234.815,00 - 33.113,04		201.701,96 EUR

7.5. IZRAČUN VREDNOSTI GOSTINSKEGA LOKALA PO PRISTOPU DONOSOV

Pristop donosov temelji na ocenjevanju sedanje vrednosti bodočih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje premoženja. Tehnika pristopa donosov pri vrednotenju nepremičnin temelji na principu obrestnih obresti. V okviru pristopa donosov se uporablja več rešitev za izračun vrednosti; v tej cenitvi uporabim način celotne stopnje kapitalizacije oziroma celotne stopnje donosa.

$$\text{Vrednost nepremičnine (V)} = \frac{D}{K}$$

kjer pomeni

- D = čisti dohodek
- K = celotna stopnja kapitalizacije (donosa)

Predpostavke in osnove pri vrednotenju po pristopu donosov:

Višina upoštevane mesečne najemnine:

Od najemnika gostinskega lokala sem dobil podatek, da je mesečna najemnina za lokal 1.500,00 EUR. Ta podatek upoštevam v cenitvi tržne vrednosti gostinskega objekta.

Neizkoriščenost in neizterljivost:

Neizkoriščenost je podatek o zasedenosti podobnih lokalov v ocenjevanem okolju.

V cenitvi upoštevam, da je povprečna nezasedenost gostinskih lokalov v ocenjevanem okolju 0%.

Nadomestitvena rezerva:

To je znesek, ki ga je potrebno predvideti zaradi pomanjkljivega investicijskega vlaganja ali pomanjkljivega vzdrževanja v preteklosti. V cenitvi upoštevam, da bo ta strošek znašal skupaj 10%, oziroma v 5 letnem obdobju 2% letno.

Mera kapitalizacije:

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

- Najprej je potrebno določiti donosnost netveganih naložb. V cenitvi kot tako naložbo upoštevam donosnost vezanih vlog 271 dni do 1. leta, ki znaša 3,20%. Ocena pričakovane inflacije pred dejansko zapadlostjo znaša prav tako 2,80%. Realna obrestna mera, ki jo upoštevam v cenitvi, znaša 0,40 %.
- Nadomestilo za tveganje ali premija za tveganje: naložbe v nepremičnine so tvegane, zato investitorji pričakujejo nagrado, ki jo izrazimo v obliki premije za tveganje. Pri nas se gibljejo te premije od 2 -

4 %. V cenitvi sem po svoji presoji upošteval premijo za tveganje v višini 4,00%.

- Nadomestilo za nelikvidnost: glede na to, da se naložbe v nepremičnine v primerjavi s finančnimi naložbami počasneje in težje obračajo, je v ta namen upoštevano še nadomestilo za nelikvidnost. Ob upoštevanju hitrosti prodaje cca. 0,5 leto sem jo določil 0,80%.
- Nadomestilo za upravljanje z naložbo: naložbe v nepremičnine zahtevajo veliko upravljanja s samo naložbo kot je izpolnjevanje davčnih napovedi, oglaševanje in podobno; v cenitvi sem to nadomestilo upošteval 0,50%
- Nadomestilo za zmanjšanje vrednosti nepremičnine imenovano tudi premijo za ohranitev kapitala sem izračunal po linearni amortizaciji z upoštevanjem preostale ekonomske dobe trajanja in preostale vrednosti objekta po izteku ekonomske dobe trajanja.

Izračun

a)	Osnove za izračun tržne vrednosti gostinskega objekta		
-	Na podlagi podatkov upoštevam, da je mesečna najemnina za gostinski prostor:		
		1.500,00	EUR
	Skupaj	1.500,00	EUR
b)	Potencialni letni bruto prihodek znaša:		
	1.500,00 * 12 =	18.000,00	EUR
c)	Neizkoriščenost - 0 %	0,00	EUR
d)	Razni prihodki	0,00	EUR
e)	Efektivni letni bruto prihodek znaša:	18.000,00	EUR
f)	Predpostavim, da so stroški vzdrževanja in upravljanja 2 %	360,00	EUR
g)	Nadomestitvena rezerva 2 %	360,00	EUR
h)	Dobiček iz rednega poslovanja znaša	17.280,00	EUR
i)	Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo znaša:	0,40	%
j)	Dohodek, ki pripada zemljišču (0,40%+4/2%+1,2%+0,8%) od 31.900,00 EUR	1.276,00	EUR
k)	Dohodek, ki pripada objektu 17.280,00 EUR – 1.276,00 EUR =	16.004,00	EUR
l)	Stopnja kapitalizacije		
-	Nadomestilo za netvegano, likvidno naložbo	0,0040	
-	Nadomestilo za tveganje	0,0400	
-	Nadomestilo za nelikvidnost	0,0080	

- Nadomestilo za upravljanje z naložbo	0,0050
- Nadomestilo za zmanjšanje vrednosti objekta:	
- preostala ekonomska doba trajanja 30 let	
- vrednost po izteku ekonomske dobe 40 %	
trajanja	
(1 / 30) * (100%-40%) =	0,020
Celotna stopnja kapitalizacije znaša:	0,077
m) Vrednost gostinskega lokala znaša:	
16.004,00 / 0,077	= <u>207.844,20</u> EUR

PREGLEDNICA OCENJENIH VREDNOSTI Z OZIROM NA METODO OCENJEVANJA

metoda ocenjevanja	skupna vrednost v EUR
STROŠKOVNI PRISTOP	201.701,96
DOHODKOVNI PRISTOP	207.844,20

Zaključek indikativne ocene vrednosti.

Ocenjeni vrednosti po obeh pristopih ocenjevanja sta v zelo majhnem razponu, zato sem kot končno pošteno tržno vrednost gostinskega objekta upošteval srednjo vrednost:

205.000,00 EUR

7.6. OCENA TRŽNE VREDNOSTI KOPALIŠKIH OBJEKTOV

V kompleksu letnega kopališča Tržič so poleg gostinskega lokala Bazenček zgrajeni še sledeči objekti:

- garderobe,
- dva bazena (večji in otroški),
- tribune
- strojnica
- zunanje tlakovane površine.

Kopališče Tržič je bilo odprto leta 1961 torej so objekti stari že 50 let. Kljub temu da so bili objekti vzdrževani, so fizično, funkcionalno in tehnološko zastarani.

Po podatkih upravnika bazena je kopališče v povprečju odprto le 40 dni na leto, odvisno od vremenskih pogojev. Prihodki od vstopnin kopalcev in ostali prihodki ne pokrivajo vzdrževalnih in obratovalnih stroškov.

Menim, da zaradi navedenih razlogov kopališki objekti nimajo več tržne vrednosti.

REKAPITULACIJA OCENJENIH VREDNOSTI

	Vrednost v EUR
TRŽNA VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	284.088,00
TRŽNA VREDNOST OBJEKTOV	205.000,00
SKUPAJ	489.088,00

8. ZAKLJUČEK

- 8.1. Celotna tržna vrednost nepremičnin parc.št. 149/2, 149/5, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9 in 149/10, vse k.o. Bistrica znaša po stanju na dan cenitve dne 28.01.2012:

489.088,00 EUR

Tržič, 28.01.2012

Cenitev izdelal:
Janez Fajfar, univ.dipl.inž.grad.

