

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI NADOMESTILA ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE



Nepremičnina: **Parc. št. 5833/39**
z zunanjo ureditvijo in objekti
k.o. Bertoki (2604)
6000 Koper

Lastniki: Republika Slovenija Gregorčičeva 20 1000 Ljubljana

Naročnik: **Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo**
Direkcija RS za infrastrukturo
Tržaška 19
1000 LJUBLJANA

Ocenjevalec vrednosti: **Izidor SALOBIR univ dipl.ekon.**
inž.grad. št. IZS G-0508
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje,
Št. odločbe 705-79/2010
Babno 31 a, 3000. Celje
☎ 051/ 357 669

Datum ocenjevanja: 15.05.2019

KAZALO

1	SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI	3
2	OBSEG DELA	4
2.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA.....	4
2.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH NAMERAVANIH UPORABNIKOV.....	4
2.3	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	4
2.4	IDENTIFIKACIJA SREDSTEV ALI OBVEZNOSTI, KI JIH JE TREBA OVREDNOSTITI.....	4
2.4.1	<i>Zemljiškoknjižni podatki za parcele</i>	<i>5</i>
2.4.2	<i>Informativni prikaz parcel / območja stavbne pravice</i>	<i>5</i>
2.4.3	<i>Splošen opis ocenjevana nepremičnine</i>	<i>5</i>
2.4.4	<i>Pravne značilnosti premoženja.....</i>	<i>6</i>
2.4.5	<i>Analiza urbanističnih postopkov.....</i>	<i>6</i>
2.4.6	<i>Analiza makrolokacije, gospodarskega in družbenega okolja</i>	<i>6</i>
2.4.7	<i>Analiza mikrolokacije</i>	<i>6</i>
2.5	PODLAGA VREDNOSTI	6
2.6	DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
2.7	OBSEG RAZISKAV	7
2.8	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA.....	8
2.9	VRSTA POROČILA	8
2.10	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE	8
2.10.1	<i>Splošne predpostavke.....</i>	<i>8</i>
2.10.2	<i>Posebne predpostavke</i>	<i>9</i>
2.10.3	<i>Razkritja.....</i>	<i>9</i>
2.11	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE	9
3	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	10
3.1	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN.....	10
3.1.1	<i>Analiza diskontiranega denarnega toka</i>	<i>11</i>
3.1.2	<i>Ocena diskontne mere.....</i>	<i>12</i>
3.1.3	<i>Ocena potencialnih prihodkov.....</i>	<i>12</i>
3.1.4	<i>Ocena vrednosti po metodi diskontiranja denarnega toka.....</i>	<i>12</i>
4	ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV.....	14
4.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	14
4.2	UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI.....	14
4.3	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI.....	14
5	IZJAVE OCENJEVALCA.....	15
5.1	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	15
5.2	IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2	15
6	FOTOGRAFIJE	16

1 SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI

Naslov izvajalca: Izidor SALOBIR
Babno 31 a
3000. CELJE

Naslov naročnika: Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo
Direkcija RS za infrastrukturo
Tržaška 19
1000 LJUBLJANA

Spoštovani!

1. Na osnovi vašega naročila sem ocenil vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za parc. št. 5833/39 z zunanjo ureditvijo in objekti v k.o. Bertoki (2604) - in sicer na dan 15.05.2019.

Ogled nepremičnine sem opravil dne 25.05.2018 v prisotnosti lastnika / naročnika, pridobil in analiziral sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenil vrednost predmetne nepremičnine v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017).

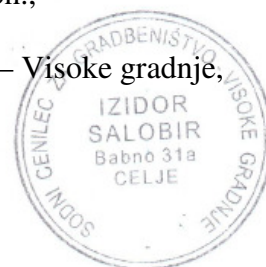
Naslov ocenjevane nepremičnine: Parc. št. 5833/39
z zunanjo ureditvijo in objekti
k.o. Bertoki (2604)
6000 Koper

Datum ocenjevanja vrednosti: 15.05.2019

Znesek ocenjene vrednosti nadomestila
za ustanovitev stavbne pravice: **306.800 €**

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti: 31.05.2019

Ocenjevalec: Izidor SALOBIR univ dipl.ekon.,
inž.gradb.št. IZS G-0508,
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje,
Št. odločbe 705-79/2010



2 OBSEG DELA

V skladu s standardom MSOV 101 – Obseg dela (točka 20.3) je z naročnikom opredeljen Obseg dela kot sledi v nadaljevanju.

2.1 IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA

Ocenjevanje vrednosti sem izdelal Izidor SALOBIR, univ dipl.ekon., inž.grad. št. IZS G-0508, Babno 31 a, 3000. Celje, Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje, št. odločbe 705-79/2010.

2.2 IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH NAMERAVANIH UPORABNIKOV

Naročnik izdelave cenitvenega poročila je Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška 19, 1000 LJUBLJANA.

Nameravani uporabniki poročila so Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Tržaška 19, 1000 LJUBLJANA, lastniki v točki 2.4.4 tega poročila ter potencialni imetniki stavbne pravice.

2.3 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti je potrebno za potrebe izračuna vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic :

- a) *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.
- b) *Podrejena pravica*, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. na podlagi določil najemne pogodbe.
- c) *Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja*, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.

(vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, str. 79 – v nadaljevanju MSOV 2017).

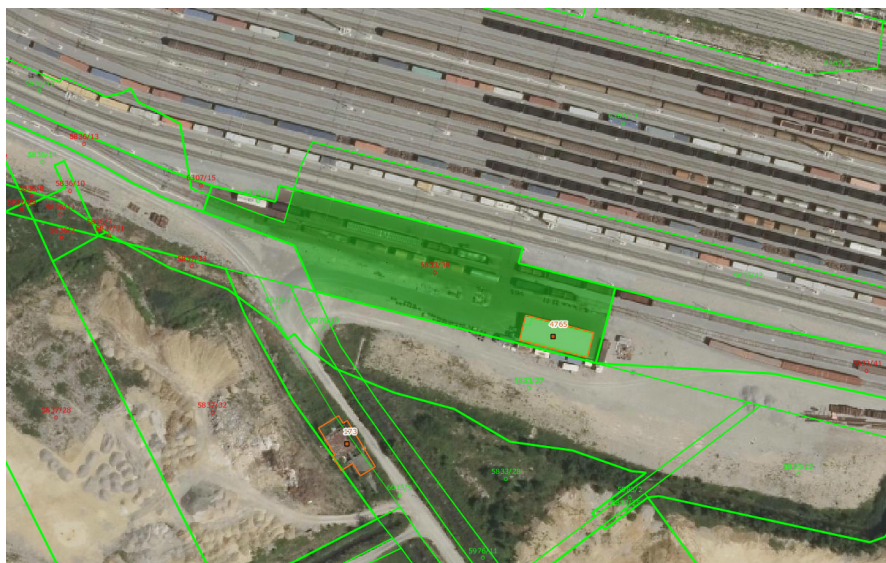
2.4 IDENTIFIKACIJA SREDSTEV ALI OBVEZNOSTI, KI JIH JE TREBA OVREDNOSTITI

Predmet ocenjevanja vrednosti je izračun vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na stavbnem zemljišču na parc. št. 5833/39 z zunanjo ureditvijo in objekti v k.o. Bertoki (2604).

2.4.1 Zemljiškoknjižni podatki za parcele

k.o. Bertoki (2604)			
št. parcele	ID stavbe	vrsta rabe	m ²
5833/39	4765	stavbno zemljišče	4.875
Skupaj			4.875

2.4.2 Informativni prikaz parcel / območja stavbne pravice



2.4.3 Splošen opis ocenjevane nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina je stavbno zemljišče z zunanjo ureditvijo in objekti.

Zemljišče obsega :

- zemljišče v izmeri cca 4.875 m², parc. št. 5833/39 k.o. Bertoki (2604), na južni strani železniške proge Cepišče Bivje - Koper tovorna.

Zunanja ureditev obsega :

- Asfaltni plato v površini cca 350 m²;
- Tir št. 55 v dolžini 135 m;
- Tir št. 56 v dolžini 169 m;
- Pregledni kanal na tiru št. 55 v dolžini cca 30 m

Objekt obsega :

- kontejnerski objekt ID 4765, skupne površine 232,19 m² (skupaj zaprti prostor 125,89 m², skupaj polodprti prostor 99,10 m², skupaj odprti prostor 7,20 m²),

2.4.4 Pravne značilnosti premoženja

Lastništvo je ugotovljeno s strani naročnika.

Kot lastniki parcel so vpisani :

zap. št.	ime in priimek	naslov	kraj	last. delež
1	Republika Slovenija	Gregorčičeva 20	1000 Ljubljana	1/1

2.4.5 Analiza urbanističnih postopkov

Namenska raba zemljišča je ugotovljena s strani naročnika – gre za stavbno zemljišče, podrobna namenska raba – gospodarska javna infrastruktura - železnice.

2.4.6 Analiza makrolokacije, gospodarskega in družbenega okolja

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Koper/Capodistria, ki je po številu prebivalcev največja občina v Obalno-kraški regiji. Vanjo je vključenih skupaj 8 občin, v kateri je v drugem polletju leta 2018 živelo 114.085 prebivalcev, od katerih je bilo februarja 2019 delovno aktivnih 49.085 prebivalcev. V drugem polletju leta 2018 je v občini Koper/Capodistria živelo 51.828 prebivalcev, med katerimi je bilo 22.770 delovno aktivnih februarja 2019.

Stopnja registrirane brezposelnosti je bila februarja 2019 v občini Koper/Capodistria 7,9% v Sloveniji pa je bila v istem statističnem obdobju 8,4%. Povprečna neto plača je v občini Koper/Capodistria februarja 2019 znašala okoli 1.115,81€, kar je v okvirju slovenskega povprečja (slovenska povprečna plača je bila februarja 2019 okoli 1.108,10€).

Makro lokacijo ocenjujem kot dobro v okviru regije.

2.4.7 Analiza mikrolokacije

Ocenjevana nepremičnina je stavbno zemljišče z zunanjo ureditvijo in objekti – površine za opravljanje servisiranja vagonov.

Nahaja se na južni strani železniške proge Cepišče Bivje - Koper tovarna. Dovoz poteka iz jugo zahodne strani iz krožišča pri DS Koper – Sermin.

2.5 PODLAGA VREDNOSTI

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti.
(vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 10.1)

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila razvrstim v kategorijo *Pravične vrednosti*, ki je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi, dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov obeh strank.

Pravično vrednost je mogoče razlikovati od *tržne vrednosti*. *Pravična vrednost* zahteva oceno cene, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri *tržni vrednosti* ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile na splošno na voljo vsem tržnim udeležencem (vir: MSOV 104 - Podlage vrednosti, točka 50.2).

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30).

Pravična vrednost je širše zasnovan pojem od *tržne vrednosti*. Čeprav je v mnogih primerih cena, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa bodo tudi primeri, ko bo za oceno *pravične vrednosti* treba upoštevati stvari, ki se pri oceni *tržne vrednosti* ne smejo upoštevati (vir: MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 50.3).

2.6 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Datum ocenjevanja vrednosti je v MSOV opredeljen kot datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. Datum ocenjevanja vrednosti je 15.05.2019.

2.7 OBSEG RAZISKAV

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

- identifikacija premoženja in premoženjskih pravic,
- razgovor z naročnikom in zbiranje podatkov:
 - fizični in pravni podatki o premoženju,
 - katastrski in ZK podatki,
 - podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin,
 - podatki o izvršenih transakcijah, ponudbenih cenah, in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti,
- pregled premoženja in komunalnih priključkov,
- izdelava analiz, izvajanje ocenjevanja, presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o vrednosti in izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila naročniku in arhiviranje dokumentacije.

Ogled nepremičnine sem opravil na kraju samem dne 25.05.2018.

Ocenjevanje vrednosti temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

- ZRev-2
- International Valuation Standards – IVS, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2017,
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi,
 - Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP) - Ur.l. RS, št. 80/10, 106/10-popr. in 57/12
 - Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list. RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13-ZDU-1G);
 - Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) Ur. list RS št. 61/2017
 - Gradbeni zakon (GZ) Ur. list RS št. 61/2017
 - Zakon o varnosti v železniškem prometu (Ur. list RS, št. 61/2007, 21/2010, 36/2010-UPB1);
- Slovenski poslovno finančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Ur.l. RS št. 48/18),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (Ur.l. RS št. 91/12 in 02/15)
- Strokovno informativno gradivo (SIG) Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.
- Dr. Renato Vrenčur, dr. Igor Pšunder: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2012.

2.8 NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA

- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin (Slovenski inštitut za revizijo, 2009),
- Zbornik 13. – 21. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2010 - 2018),
- Zbornik strok. seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, (MP in SIC GRAS, 2010),
- Gradiva s seminarjev za podaljševanje licenc,
- javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, DURS, SURS, e-uprava ISPO, PISO, BS, UMAR, MTS Slovenia Daily Fiksing, ipd.,
- Arhiv ocenjevalca in arhiv agencij za posredovanje v prometu nepremičnin.,
- ZK izpiski, geodetski načrt parcel (e-vpogled),
- www.peg-online.net,
- www.slonep.net,
- www.trgnepremicnin.net,
- Dokumentacija naročnika in lastnika
 - Podatki o nepremičnini.
 - Najemna pogodba.
 - CBA analiza.

2.9 VRSTA POROČILA

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice je pripravljeno v neskrajšani obliki, ki je bila dogovorjena kot del določitve obsega dela (glej MSOV 101-Obseg dela). (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.1).

Poročilo naj bi bilo zadostno, da ga lahko primerno izkušen strokovni ocenjevalec vrednosti, ki prej ni bil vključen v posel ocenjevanja vrednosti, pregleda in razume postavke iz odstavka 30.1 oziroma 40.1. (vir: MSOV 103 – Poročanje, točka 20.3).

2.10 PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE

2.10.1 Splošne predpostavke

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima veščin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko vplivajo na vrednost.
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je predal ocenjevalcu, točni in popolni. Ocenjevalec vrednosti jih je preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodablja tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene poštene vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.

- Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic je v poročilu prikazana brez DDV (kot davčno neto).
- Podatki v poročilu so izračunani s pomočjo programa MS Excel. Morebitna odstopanja v izračunih so možna ob uporabi drugega pripomočka za računanje.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan pričati pred sodiščem, sodelovati na sestankih ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.

2.10.2 Posebne predpostavke

- Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je izvedeno na osnovi podatkov pridobljenih s strani naročnika (lastništvo, namenska raba zemljišč, skica terenskih izmer, ipd).
- Ker na terenu ni bilo vidnih količkov geodetske izmere (oziroma so bili le ti samo deloma vidni), je zunanja ureditev ocenjena na osnovi terenskega ogleda, izjav strank in razpoložljivih podatkov.
- Površina zemljišča, zunanje ureditve in objektov je povzeta iz podatkov naročnika, pregledni kanal je bil izmerjen na licu mesta.

2.10.3 Razkritja

- Ocenjena je vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice za obdobje 15 let.
- Preostala vrednost nepremičnine je predmet posebnega dogovora med lastnikom in bodočim imetnikom stavbne pravice in ni predmet ocene vrednosti.
- Ocenjena je vrednost lastninske pravice je razvidna iz Poročila o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice št. 47 – OB – Dop 1.
- Višina najemnine je povzeta iz Poročila o ocenjevanju vrednosti lastninske pravice z izračunom najemnine št. 14 OB – N z datumom ocenjevanju vrednosti 25.05.2018 in Najemne pogodbe št. 10103-380/2018-VM z dne 26.11.2018.
- V ocenjeni vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice je zajeta tudi pravica dostopa do parcele št. 5833/39 k.o. Bertoki (2604) oziroma od in do JŽI.

2.11 OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE

Ocenjevalec vrednosti izrecno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti.

3 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (*pravična vrednost*) izvajam z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja:

- Analiza najgospodarnejše uporabe,
- Način tržnih prodaj,
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način.

Glede na tip nepremičnine in namen ocenjevanja vrednosti uporabim Na donosu zasnovan način.

3.1 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihranka pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

(Vir : MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti, točka 40)

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 na donosu zasnovanega načina so:

- metoda kapitalizacije donosa
- metoda diskontiranega denarnega toka (DCF).

Metoda kapitalizacije donosa temelji na kapitalizaciji pričakovanega stanovitnega dobička, ki ga ustvari nepremičnina.

Kapitalizacija dobička je proces, pri katerem načrtovani dobiček spremenimo v en sam znesek sedanje vrednosti. Ta vrednost predstavlja znesek, ki bi ga bil običajen in preudaren investitor pripravljen plačati danes za pravico do sprejema vseh prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila nepremičnina.

vrednost = dobiček iz rednega poslovanja / mera kapitalizacije

Metodo lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti tistih nepremičnin, ki prinašajo donos oziroma jih je moč oddajati v najem pod tržnimi pogoji. Daljše kot je obdobje oddaje, večja je zanesljivost prihodka od najemnin. Vrednost zemljišča je vključena v vrednost nepremičnine in je ne ocenjujem posebej.

Metoda diskontiranja denarnega toka temelji na pričakovanih denarnih tokovih, ki jih diskontiramo z diskontno mero. Diskontiranje je proces preračunavanja denarnega zneska z nekega trenutka v prihodnosti na trenutek pred tem, praviloma na trenutek v sedanjosti. S tem bomo vsak znesek, ki se bo zgodil v prihodnosti, preračunali na čas ocenjevanja vrednosti.

$$V = \frac{\text{donos}_1}{(1+r_1)} + \frac{\text{donos}_2}{(1+r_1) \times (1+r_2)} + \dots + \frac{\text{donos}_n}{(1+r_1) \times (1+r_2) \times \dots (1+r_n)} + \frac{\text{PREOSTALA VREDNOST}}{1}$$

V obravnavanem primeru ocenjevana nepremičnina ustvarjala denarni tok v višini najemnine.

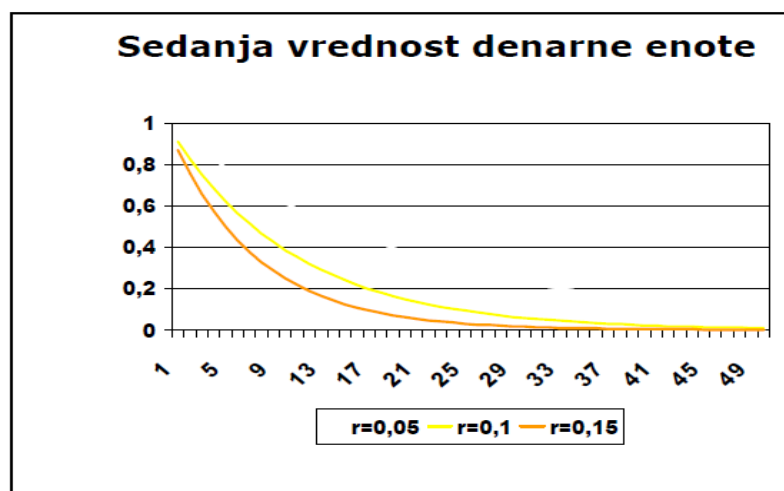
Pri ocenjevanju vrednosti z metodo diskontiranja denarnega toka je potrebno opraviti naslednje korake:

- oceniti potencialni letni prihodek, ki ga bo premoženje ustvarjalo v bodoče,
- na podlagi razpoložljivih računovodskih izkazov oceniti stalne in spremenljive stroške iz rednega poslovanja,
- oceniti preostalo tržno vrednost premoženja (zemljišča), s katerim bo lahko lastnik razpolagal po zaprtju kompleksa,
- izračunati sedanjo vrednost ugotovljenega denarnega toka s pomočjo diskontne mere.

Obravnavano vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice smo ocenili s pomočjo izračuna sedanje vrednosti vseh donosov, ki so zbir letnih najemnin, kot so določene v najemni pogodbi.

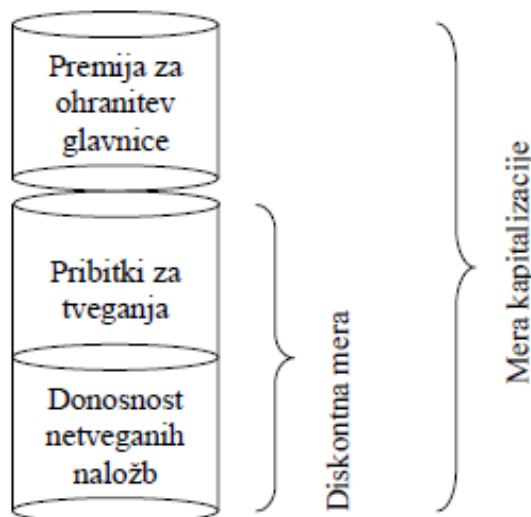
3.1.1 Analiza diskontiranega denarnega toka

V obravnavanem primeru zaradi načina uporabe in trendov pri uporabi ocenjevane nepremičnine (*nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice*) ocenimo gospodarno dobo pri analizi diskontiranega denarnega toka na 15 let.



3.1.2 Ocena diskontne mere

V danem primeru pa glede na tip ocenjevane nepremičnine in lastništvo uporabimo Splošno diskontno stopnjo v višini 7%.



Prikaz 3: Sestava mere kapitalizacije: diskontna mera in premija za ohranitev glavnice

Povzeto po: dr. Igor PŠUNDER, dr. Andreja CIRMAN : Diskontna mera pri uporabi metod ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku.....

3.1.3 Ocena potencialnih prihodkov

Oceno potencialnih prihodkov izvedemo na osnovi doseženih najemnin, ki na osnovi najemne pogodbe št. 10103-380/2018-VM z dne 26.11.2018 znašajo :

Najemnina po najemni pogodbi	
Mesečna najemnina (brez DDV)	2.807,00 €
število mesecev	12
Letna najemnina (brez DDV)	33.684,00 €
Letna najemnina (brez DDV)	33.684,00 €

Vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice je v danem primeru enaka vrednosti izgubljenega potencialnega prihodka v obdobju, za katerega je podeljena stavbna pravice.

3.1.4 Ocena vrednosti po metodi diskontiranja denarnega toka

V obravnavanem primeru zaradi načina uporabe in trendov pri uporabi ocenjevane nepremičnine (nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice) ocenim gospodarno dobo pri analizi diskontiranega denarnega toka na 15 let, ki je enaka dobi podelitve stavbne pravice.

Osnovni podatki za izračun so sledeči :

DOBA NAJEMA let	15
LETNA NAJEMNINA €	33.684
DISKONTNA STOPNJA	7,000 %

Analiza diskontiranega denarnega toka

	Leto	1	2	3	4	5
1	Najemnina	33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00
2	Preostala vrednost					
	Σ	33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00
	Faktor sedanje vrednosti	0,9346	0,8734	0,8163	0,7629	0,7130
	SEDANJA VREDNOST	31.480,37	29.420,91	27.496,18	25.697,36	24.016,23

6	7	8	9	10	11
33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00
33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00
0,6663	0,6227	0,5820	0,5439	0,5083	0,4751
22.445,07	20.976,70	19.604,39	18.321,86	17.123,24	16.003,03

12	13	14	15	Σ
33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00	1.347.360,00 €
				0,00 €
33.684,00	33.684,00	33.684,00	33.684,00	1.347.360,00 €
0,4440	0,4150	0,3878	0,3624	
14.956,10	13.977,66	13.063,24	12.208,63	306.791 €

Končni izračun ocene vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice po metodi diskontiranega denarnega toka tako znaša :

1	Vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice	306.791 €
----------	--	------------------

4 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

4.1 IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI

Vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice sem izračunal na osnovi Na donosu zasnovanega načina.

Metoda diskontiranja denarnega toka - izmed dveh metod, ki predstavljata pristop donosa, uporabim metodo diskontiranja denarnega toka. Ta temelji na pričakovanih denarnih tokovih, ki jih diskontiramo z diskontno mero. Diskontiranje je proces preračunavanja denarnega zneska z nekega trenutka v prihodnosti na trenutek pred tem, praviloma na trenutek v sedanjosti. S tem bomo vsak znesek, ki se bo zgodil v prihodnosti, preračunali na čas ocenjevanja vrednosti.

Indikativna vrednost stavbne pravice: 306.791 EUR

4.2 UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI

Glede na izhodiščne podatke, v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in v skladu z nameravano uporabo poročila o vrednosti, za ocenjeno vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice uporabim indikacijo vrednosti, ki sem jo ugotovil po na donosu zasnovanem načinu, ker menim, da tako dobljena vrednost predstavlja pravično oceno vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice.

Vrednost nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah – stavbno zemljišče z zunanjo ureditvijo in objekti na parc. št. 5833/39 v k.o. Bertoki (2604), 6000 Koper, znaša na dan 15.05.2019 (zaokroženo):

306.800 EUR

Izidor SALOBIR univ dipl.ekon.,
inž.grad.št. IZS G-0508,
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje,
Št. odločbe 705-79/2010

4.3 DATUM POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI

Datum izdelave poročila je 31.05.2019.



5 IZJAVE OCENJEVALCA

5.1 IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV 2017,
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

5.2 IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so 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 spodaj navedenih osebnih interesov, ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- 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 pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- 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 določiloma.

Izidor SALOBIR univ dipl.ekon.,
inž.grad.št. IZS G-0508,
Sodni cenilec za gradbeništvo – Visoke gradnje,
Št. odločbe 705-79/2010



6 FOTOGRAFIJE

