

POROČILO O OCENI VREDNOSTI

**Luksuznega stanovanjskega dvojčka na naslovu Hrvatini 219 a in
219 b z razgledom na Tržaški zaliv**



Datum veljavnosti: 20.10.2010

Datum izdelave: 21.10.2010

Naročnik:

DOSTOP d.o.o., Cesta 24. junija 25, 1231 Ljubljana - Črnuče

Ocenjevalec:

**mag. Tomaž Simrajh, univ. dipl. ing. grad., pooblaščen ocenjevalec vrednosti
nepremičnin**

Naročnik: DOSTOP d.o.o., Cesta 24. junija 25, 1231 Ljubljana - Črnuče

Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic luksuznega stanovanjskega dvojčka – dveh stanovanjskih enot z bazenom in razgledom na Tržaški zaliv na naslovu Hrvatini 219 a in 219 b v Hrvatinih na Slovenski obali.

Stanovanjski objekt se nahaja na parc. št. 333/3 – zemljišče pod stavbo v izmeri 99 m², zemljišče pod stavbo v izmeri 99 m² in dvorišče v izmeri 595 m², vl. št. 1589 k.o. Hribi in vpisano v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Kopru. Zemljiškoknjžni izpisek se nahaja v prilogi, skupaj s podatki baze MOP.

Predmet ocenjevanja v naravi predstavlja stanovanjski dvojček – dve stanovanjski enoti v treh etažah z bazenom in vsaka obsega skupaj 259 m² površin, kar prikazuje tabela 2.

Na osnovi vašega naročila sem izdelal oceno tržne vrednosti lastninskih pravic predmetne nepremičnine. Namen ocene je tržna vrednost nepremičninske pravice za potrebe pridobitve trajnih obratnih finančnih sredstev – kredita, zavarovanega s hipoteko. Vrednost je bila izdelana na podlagi omejitev na dan 20.10.2010.

Standard vrednosti je tržna vrednost, ki je po MSOV 2007 opredeljena kot »Ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile«. Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2007, 8. izdaja.

Na osnovi dejstev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša moja ocena tržne vrednosti lastninskih pravic na predmetni nepremičnini na dan 20.10.2010 (brez DDV)

1.044.000 EUR ali 522.000 EUR za stanovanjsko enoto

Poročilo je bilo izdelano za podan namen in predstavlja poslovno tajnost, zato je zaupne narave. Objava dela ali celotnega poročila, sklicevanje na poročilo, sklicevanje na podatke iz poročila ali sklicevanje na avtorja tega poročila brez njegove pisne privolitve ni dovoljeno.

V kolikor imate glede poročila o oceni vrednosti, njegove vsebine ali zaključkov, kakršnokoli vprašanje, vas prosim, da me o tem obvestite. Glede vseh nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na poročilo, ki je pred vami.

Opomba: Nekatera mnenja temeljijo na izkušnjah avtorja ter niso nujno identična z izkušnjami drugih avtorjev in ocenjevalcev.

S spoštovanjem,

mag. Tomaž Simraj, udig.,
pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti
nepremičnin
pri Slovenskem inštitutu za revizijo

Ljubljana, 21.10.2010

Povzetek pomembnih dejstev, sklepov in ocen ter končne ocene

Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic luksuznega stanovanjskega dvojčka – dveh stanovanjskih enot z bazenom in razgledom na Tržaški zaliv na naslovu Hrvatini 219 a in 219 b v Hrvatinih na Slovenski obali.

Naročnik:

DOSTOP d.o.o., Cesta 24. junija 25, 1231 Ljubljana - Črnuče

Izvajalec:

mag. Tomaž Simrajh, univ. dipl. ing. grad, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Površina: 259 m² + 259 m²

Predmet ocenjevanja v naravi predstavlja stanovanjski dvojček – dve stanovanjski enoti v treh etažah z bazenom in vsaka obsega skupaj 259 m² površin, kar prikazuje tabela 2.

Starost izboljšav: 2009

Zemljišče: parc. št. 333/3 – zemljišče pod stavbo v izmeri 99 m², zemljišče pod stavbo v izmeri 99 m² in dvorišče v izmeri 595 m², vl. št. 1589 k.o. Hribi in vpisano v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Kopru.

Zemljiškoknjizni izpisek se nahaja v prilogi, skupaj s podatki baze MOP.

Obrazložitev morebitnih plomb ni predmet tega cenitvenega poročila.

Standard vrednosti: Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile (Vir: MSOV, 2007).

Ocenjena tržna vrednost nepremičninskih pravic: 1.044.000 EUR

ali 522.000 EUR za stanovanjsko enoto

Uporabljen je samo en način ocenjevanja in sicer način primerljivih prodaj.

Način kapitalizacije donosa in nabavnovrednostni način nista uporabljena.

V poročilu o oceni vrednosti ni prikazana najgospodarnejša raba.

Ocena po načinu primerljivih prodaj je utemeljena na 6-ih tržnih podatkih.

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

- 1) Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV, Uradni list RS št. 47/2004),
- 2) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV, 2007, 8. izdaja),
- 3) Slovenski poslovno-finančni standardi št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2, Uradni list RS št. 56/2001).

Tabela 2: Površine predmeta ocenjevanja

Zap. št	Opis površine	Površina (m2)	Etaža	Namen uporabe
1	garaža	18,00	pritličje	pomožna površina
2	bivalna površina	74,00	pritličje	uporabna površine
3	bivalna površina	92,00	nadstropje	uporabna površine
4	klet	16,00	klet	pomožna površina
5	bazen	18,00	teren	pomožna površina
6	terasa	25,00	teren	pomožna površina
7	terasa	16,00	teren	pomožna površina
SKUPAJ		259,00		

Zap. št	Namen uporabe	Površina (m2)
1	pomožna površina	93,00
2	uporabna površine	166,00
SKUPAJ		259,00

Slika 1: Parcela 333/3



(Vir: MOP)

1.3.4. Namen cenitve:

Ocenjuje se tržna vrednost nepremičninske pravice za potrebe pridobitve trajnih obratnih finančnih sredstev – kredita, zavarovanega s hipoteko. Ta cenitev se za drug namen, razen navedenega, ne sme uporabljati.

1.3.5. Vrsta vrednosti:

Predmetna cenitev je napravljena v skladu z namenom. Kot vrsta vrednosti je upoštevana tržna vrednost. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega bi morala voljan kupec in voljan prodajalec zamenjati premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z dogovorom na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

vključujejo primerjavo. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Za ta pristop je uporabljena metoda primerjave prodaj. Analiziran je bil trg nepremičnin v okolici in ugotovljene prodaje primerljivih nepremičnin ter izvršene prilagoditve.

1.3.11 Dokončna vrednost:

Ob upoštevanju vseh dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja, ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjevanih nepremičninskih pravic na dan 20.10.2010 zaokroženo

1.044.000 EUR ali 522.000 EUR za stanovanjsko enoto (brez davščin)

1.3.12. Uporabljeni viri:

- Ogled in izmere nepremičnine,
- Podatki o površini nepremičnine;
- Informacije, pridobljene na trgu nepremičnin;
- Zemljiška knjiga;
- Zemljiški kataster;
- Kataster stavb.

- 5) Prilagoditev zaradi opreme – ocenjevana nepremičnina ima vse priključke in vso opremo, kvalitetne notranje obdelave in ustrezno toplotno zaščito, ipd. Ocena prilagoditev je izkustvena.
- 6) Prilagoditev zaradi funkcionalnosti prostorov - prilagoditev ni izvedena.
- 7) Prilagoditev zaradi pripadajočega zemljišča – prilagoditev je izvedena glede na dejansko velikost zemljišča.
- 8) Prilagoditev zaradi garaže in/ali PM – prilagoditev je izvedena glede na pritekline tega tipa, ki jih imajo/nimajo druge nepremičnine. Ocenjevana nepremičnina v tem izstopa.
- 9) Prilagoditev zaradi infrastrukture – prilagoditev je lahko izvedena glede na pritekline tega tipa, ki jih imajo/nimajo druge nepremičnine. Posebnosti tem primeru so za primerljive nepremičnine v Semedeli nad Koproj.
- 10) Prilagoditev zaradi časa prodaje – transakcije, ki služijo za primerjavo so relativno nove. Prilagoditev ni.

Za izračun vrednosti izberem povprečje prilagojenih vrednosti vseh šestih primerljivih nepremičnin, ki znaša 2.458,43 EUR/m² neto uporabnih površin, za pomožne površine pa upoštevamo ponder 0,50. Vse vrednosti so brez davščin.

Vrednost nepremičnine po metodi primerljivih prodaj tako znaša

$$2.458,43 \text{ EUR/m}^2 * 166,00 \text{ m}^2 + 2.458,43 \text{ EUR/m}^2 * 93,00 \text{ m}^2 * 0,50 = 522.416,04 \text{ EUR}$$

zaokroženo

522.000 EUR za stanovanjsko enoto ali 1.044.000 EUR za celoto

4.0. USKLADITEV NAVEDB VREDNOSTI IN OCENA DOKONČNE VREDNOSTI OCENJEVANIH NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

Za oceno poštene (tržne) vrednosti je bila glede na vrsto nepremičninske pravice in namen vrednotenja preverjena možnost in primernost uporabe dveh načinov izračuna vrednosti in znotraj teh tri tradicionalne metode ocene vrednosti.

Ob upoštevanju dobljenih podatkov, hkrati z domnevami in omejitvenimi pogoji ter predvsem ob upoštevanju trenutnih tržnih razmer in namena ocenjevanja, ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjevanih nepremičninskih pravic na dan 20.10.2010 zaokroženo:

1.044.000 EUR ali 522.000 EUR za stanovanjsko enoto (brez davčin)

Ljubljana, 21.10.2010

mag. Tomaž Simrajh, udig