



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

Občinska uprava
Oddelek za družbene dejavnosti

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 20 **fax:** + 386 2 / 843 28 50 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si,
uradna spletna stran občine: www.slovenska-bistrica.si

Številka: 8/2007-0924

Datum: 02.10.2007

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

ZADEVA: Izdaja soglasja za nakup nepremičnine za lekarniško enoto na Zg. Polskavi

Spoštovani,

na Zgornji Polskavi bo v okviru organiziranja javne zdravstvene dejavnosti na primarni ravni, kmalu začela delovati ambulanta družinske medicine.

Jeseni 2006, ko so pričele potekati aktivnosti v zvezi z organizacijo ambulate družinske medicine, je vodstvo javnega zavoda Lekarna Slovenska Bistrica, na podlagi sklepa sveta javnega zavoda, podalo predlog za razširitev mreže javne lekarniške dejavnosti v občini z organizacijo lekarniške enote na Zgornji Polskavi. Poglavitni vzrok za organizacijo lekarniške enote je v zagotovitvi in lažji dostopnosti do zdravil, sanitetnih in drugih lekarniških pripomočkov na območju Zgornje Polskave.

Omenjeni predlog je bil obravnavan in sprejet na 26. redni seji občinskega sveta, dne 09. oktobra 2006.

Za izvajanje lekarniške dejavnosti so potrebni ustrezni prostori. Ker Lekarna na območju Zgornje Polskave ne razpolaga z potrebnimi prostori, je vodstvo zavoda izvedlo aktivnosti za pridobitev ustreznih prostorov. V poslovno stanovanjskem objektu Zgornja Polskava na Mariborski cesti 42, Zgornja Polskava, so naprodaj prostori Papirnice NINO, ki ustrezajo potrebam lekarniške enote. Poslovni prostor se prodaja neopremljen ter je bremen prost in neobremenjen s hipoteko.

Lekarna Slovenska Bistrica bo celotno kupnino (1.250,00 EUR za m2) poravnala z lastnimi sredstvi. Predmetni poslovni prostor postane lastnina Občine Slovenska Bistrica, Lekarna Slov. Bistrica pa ga ima v upravljanju za izvajanje javne službe.

Prav tako bo Lekarna z lastnimi sredstvi predmetni poslovni prostor opremila v skladu z predpisi, tako, da organizacija lekarniške enote na Zgornji Polskavi ne bo posegala v proračun Občine.

Glede na navedeno, predlagamo občinskemu svetu, da zadevo obravnava o njej razpravlja ter sprejme naslednji

S K L E P:

I.

Občinski svet občine Slovenska Bistrica, daje soglasje javnemu zavodu Lekarna Slovenska Bistrica, za nakup nepremičnine na Mariborski cesti 24, Zgornja Polskava, vl.št. 850/3 k.o. Zgornja Polskava.

II.

Občinski svet občine Slovenska Bistrica pooblašča županjo Ireno MAJCEN za podpis tripartitne pogodbe za nakup nepremičnine na Mariborski cesti 24, Zgornja Polskava, vl.št. 850/3 k.o. Zgornja Polskava.

S spoštovanjem,

Irena JEREB, dipl. upr. org.,
vodja oddelka

Priloga:

- Cenitveno poročilo tržne vrednosti nepremičnine

Franc BUKOVEC gradb. ing., univ.dipl.oec.

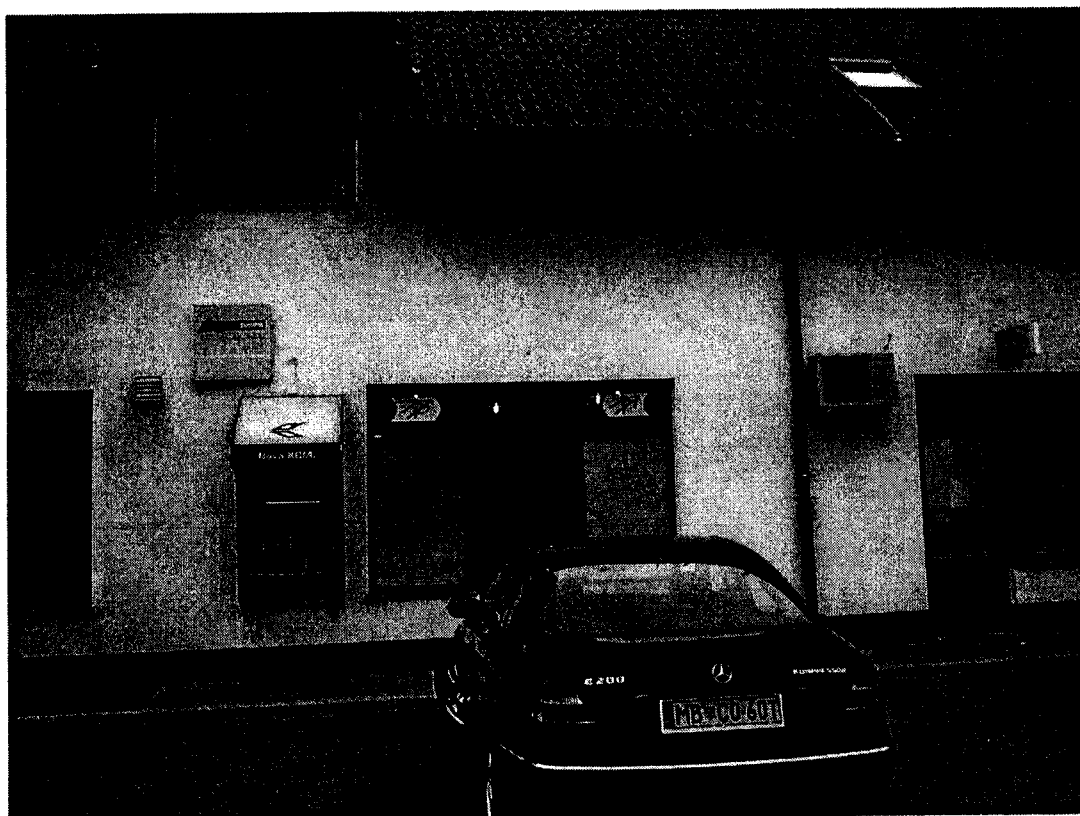
1

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL/FAX doma /02/ 818 21 00 služba /02/ 805 55 74 in /02/ 805 55 75 MOBILTEL 041 293 539

CENITVENO POROČILO
TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN
/POSLOVNI PROSTORI, Mariborska 42, 2314 ZGORNJA POLSKAVA/



1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. PREDMET CENITVE:

POSLOVNI PROSTORI ŠTEV. 8.E V PRITLIČJU
POSLOVNO STANOVANJSKEGA OBJEKTA,
PRIPISANEGA PRI VL. ŠTEV. 850/3, K.O:
ZGORNJA POLSKAVA, Mariborska 42, 2314
ZGORNJA POLSKAVA

1.2. NAROČNIK CENITVE:

VOGRINEC Marija
Zidanškova 13, 2314 ZGORNJA POLSKAVA

1.3. NAMEN CENITVE:

UGOTOVITEV TRŽNE VREDNOSTI
NAVEDENE NEPREMIČNINE ZARADI
PRODAJE

1.4. LASTNICA NEPREMIČNINE:

VOGRINEC Marija do celote
Zidanškova 13, 2314 ZGORNJA POLSKAVA

1.5. OGLED NEPREMIČNIN:

29/08-2007 OB NAVZOČNOSTI g. VOGRINECA

1.6. VALUTA:

TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA DAN:
29/08-2007



Spremno pismo

VOGRINEC Marija

Zidanškova 13, 2314 ZGORNJA POLSKAVA

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti POSLOVNIH PROSTOROV ŠTEV. 8.E V PRITLIČJU
POSLOVNO STANOVANJSKEGA OBJEKTA, PRIPISANEGA PRI VL. ŠTEV.
850/3, K.O: ZGORNJA POLSKAVA, Mariborska 42, 2314 ZGORNJA
POLSKAVA

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je ocena primerne tržne vrednosti interesa do lastninskih pravic nepremičnine za potrebe prodaje te.

Nepremičnina predstavlja poslovni prostori v pritličju poslovno stanovanjskega objekta Mariborska 42 v ZGORNJI POLSKAVI. Prostori so bili finalizirani leta 2000 in so kvalitetne gradnje in opremljenosti.

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje oz. primerljivo ponudbo posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih posesti do predmetne nepremičnine.

Tržna vrednost nepremičnine velja na dan 29/08-2007.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega sporočila, ter domnev in omejitvenih pogojev, smatram, da primerna tržna vrednost lastninskih pravic iz predmetne nepremičnine za potrebe prodaje na dan 29/08-2007 znaša:

63.000,00 EUR

Z besedo (trinšestdesettisoč 0/00 EUR)

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnekoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Glede eventualnih podrobnejših informacij pa si pogledjte priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem

Franc BUKOVEC gradb.ing., univ.dipl.oec.



2.0. IZJAVA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so informacije in podatki, uporabljeni v tem poročilu prikazani v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, da so točni.
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo z omejitvenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji navedenimi v tem poročilu in da so to moje nepristranske analize, mnenja in sklepi.
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj in sklepov tega poročila.
- moje analize, mnenja in sklepi so bili izpeljani v skladu z obstoječimi veljavnimi določili in ostalimi strokovnimi podlagami, ki se uporabljajo pri vrednotenju nepremičnin.
- kot cenilec izjavljam, da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in da nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče.

3.0. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

3.1. Informacije, ocene ali mnenja, ki jih to poročilo vsebuje, se nanašajo samo na zadevno vrednotenje in jih ni mogoče uporabiti izven tega konteksta.

3.2. Posedovanje tega poročila ali kopije ne daje pravice javne objave, kakor tudi kakršnekoli uporabe s strani koga drugega brez moje pisne privolitve.

3.3. Lastnik nepremičnine jamči, da so podatki, ki so mi bili posredovani točni in popolni.

3.4. Cenitev velja za navedeni datum in namen, za vse druge alternativne uporabe je potrebno predhodno soglasje cenilca.

3.5. Solidnost gradnje nevidnih delov temelji na ocenah.

3.6. Cenilec, ki je pripravil to poročilo ni zavezan v zvezi z poročilom pričati ali se drugače odzvati sodišču in drugim organom in pravnim postopkom, če za to ne bo dosežen poseben dogovor.

1. METODOLOGIJA CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

1.0. TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost nepremičnine predstavlja najverjetnejšo prodajna ceno nepremičnine, po kateri bi bila nepremičnina prodana na obstoječem trgu nepremičnin, ob zadostni informiranosti in obnašanju kupcev in prodajalcev.

1.1. IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA TRŽNE VREDNOSTI

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri metode vrednotenja, in sicer:

- stroškovni pristop oz. nabavno vrednostni pristop
- dohodkovni pristop oz. metoda kapitaliziranja dobička
- tržno – primerjalni pristop ali pristop primerjave prodaj

1.1.1. TRŽNO PRIMERJALNI PRISTOP

Tržno primerjalni pristop je v danem primeru primeren, ker je na razpolago dovolj primerljivih podatkov o dejansko izvršenih transakcijah primerljivih nepremičnin.

Po tem pristopu ocenjujem obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih nepremičnin.

V ta namen sem opravil analizo dejanskih tržnih transakcij za obdobje zadnjih nekaj mesecev na širšem območju občine SLOVENSKA BISTRICA, po razpoložljivih podatkih podjetij, ki se ukvarjajo z nepremičninami na tem območju in lastne baze podatkov. Primerljive nepremičnine so bile izbrane na podlagi analize:

- prodajnih cen
- značilnosti nepremičnine
- okoliščin v katerih je bila nepremičnina prodana
- pogojev prodaje
- značilnosti lokacije
- funkcionalnosti bodočega objekta
- itd

1.1.2. OCENA TRŽNE VREDNOSTI NA OSNOVI DONOSA

Tržna vrednost nepremičnine je po tem pristopu enaka sedanji vrednosti donosa oz. v našem primeru sedanji vrednosti zemljiške rente.

V najosnovnejši obliki je ocenjena vrednost nepremičnine enaka:

$$\diamond V = I \cdot 1/r$$

Pri čemer je I povprečni čisti letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti, oz. v našem primeru ocenjeni letni stanoviti dobiček iz najemnin, r pa je mera kapitalizacije.

- Glede na namembnost objektov se izbere potencialna vrednost neto mesečne najemnine za objekte na m^2 .
- Ocenijo se eventualna nezasedenost in neizterljivost.
- Ocenijo in odštejejo se odhodki
- Ocenijo in odštejejo se rezervacije za investicijsko vzdrževanje

- Izračuna se letni donos oz. stanoviti dobiček iz nepremičnine.
- Ugotovi se stopnja kapitalizacije po metodi dograjevanja

1.1.2.1. PODATKI O TRŽNIH NAJEMNINAH

V cenitvi so uporabljeni podatki o najemninah iz lastne in podatkov pridobljenih pri nepremičninskih posrednikih.

Pod pojmom čiste najemnine /donos/ je razumeti letni dobiček od najemnine, ki jo dobi lastnik nepremičnine, ko je vse stroške, ki izhajajo iz posesti nepremičnine prenesel na najemnike.

1.1.3. STROŠKOVNI PRISTOP

Ta pristop temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški, oz. v danem primeru njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja. Zemljišče ocenjujemo ločeno po njegovi tržni vrednosti kot bi bilo prazno. Nato ocenimo pomožne objekte in ureditve okolja objekta na osnovi analitičnih primerjalnih vrednosti.

Ocena vrednosti zemljišča kot bi bilo prazno.

Narejena je na podlagi prodaj zemljišč v tem območju, ki so predmetni lokaciji najustreznejše in primerljive.

- Ocena nadomestitvenih stroškov
Nadomestitvene stroške sem pridobil iz zbranih cen gradbenih izvajalcev in dejansko obračunanih vrednosti za primerljive gradnje. Vrednosti so valorizirane na dan cenitve.
- Vrednost zastaranja
Nadomestitveni strošek objekta se zmanjša za:
Fizično poslabšanje /amortizacija/ x funkcionalne pomanjkljivosti objekta x ekonomski vpliv

1.2. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV

- Podatki gradbene operative
- Lastni podatki o transakcijah primerljivih nepremičnin
- Podatki lastnika in naročnika nepremičnin
- Zemljiško knjižni izpiski, posestni listi in mapne kopije
- Lastni podatki o nadomestitvenih stroških
- Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč /Maruška ŠUBIC KOVAČ, Ljubljana/
- Uporabljeni materiali iz seminarjev o vrednotenju nepremičnin za sodne cenilce in izvedence v zadnjih letih
- STANDARD SRS - 2

1.3. UPORABA NAČEL

Upoštevana so bila strokovna in etična načela ter postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

1.4. UPORABA METODOLOGIJE

V danem primeru ocenim poslovne prostore na podlagi donosa in tržno primerjalnega pristopa.

2.1. OPIS NEPREMIČNINE

2.1.1. ZASNOVA OBJEKTA

Predmet cenitve so poslovni prostori, ki poslovnega prostora, skladišča, sanitarij in garderobe v pritličju poslovno stanovanjskega objekta na Mariborski 42 v središču ZGORNJE POLSKAVE, lociranega ob magistralni cesti skozi naselje. Objekt je klasične masivne gradnje.

Prostori so bili finalizirani leta 2000.

Prostora je mogoče uporabljati za različne dejavnosti in so netto površine 51,40 m².

Dostop do prostorov je neposredno iz parkirišča pred objektom.

2.1.2. KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Obstoječi zidovi so opečni, masivne gradnje, debeline zidov 30 cm. Stropna konstrukcija je AB plošča

2.1.3. OPREMLJENOST

Stene in stropovi vseh prostorov so ometane z grobo in fino malto in poslikane z disperzno barvo. V WC ju in garderobi so stene do višine 2,00 m obložene s keramičnimi ploščicami. Strop obložen z armstrong finalno oblogo. Finalni tlak v prostorih so keramične ploščice.

Okna so v leseni izvedbi, izdelana po naročilu. Zasteklitev oken je termopan. Notranja vrata so furnirana.

2.1.4. INŠTALACIJE

Ogrevanje prostora je radiatorsko preko lastnega etažnega plinskega kotla.

Električna instalacija je dimenzionirana za opravljanje dejavnosti. Inštalirana je telefonska inštalacija.

Prezračevanje je naravno skozi okna in vrata in prisilno.

2.3. IZRAČUN POVRŠIN /SIST ISO 9836/

Izračun površin je na podlagi izmer ugotovljenih na licu mesta, upošteva SIST ISO 9836:

2.3.1. POSLOVNI PROSTORI V PRITLIČJU:

1. POSLOVNI PROSTORI:	m ²	51,40
POSLOVNI PROSTORI SKUPAJ:	m²	51,40

2.4. STAVBNO ZEMLJIŠČE

Stavba se nahaja v središču naselja Zgornja Polskava. Vpis etažne lastnine je urejen.

2.5. KOMUNALNA OPREMA

Objekt je lociran ob krajevni ulici v središču ZGORNJE POLSKAVE z hodniki za pešce, urejeno javno razsvetljavo in vso ostalo komunalno infrastrukturo. Parkiranje je možno na lastnih parkirnih površinah pred objektom.

2.5. OKOLJE OBJEKTA

Dostopi in dovozi so utrjeni in asfaltirani. Dostop interventnih vozil je zagotovljen.

3.0. VREDNOTENJE /POSLOVNI PROSTOR /**3.1. PRISTOP NA OSNOVI DONOSA****3.1.1. IZRAČUN MERE KAPITALIZACIJE Z METODO DOGRAJEVANJA**

• REALNA NETVEGANA DONOSNOST	0,035
• PREMIJA ZA TVEGANJE	0,035
• PREMIJA ZA NELIKVIDNOST	0,007
• PREMIJA ZA GOSP. Z NALOŽBO	0,003
• PREMIJA ZA OHRANITV KAPITALA	0,0167

ZAHTEVANA DONOSNOST 0,097

MERA KAPITALIZACIJE	0,100
----------------------------	--------------

3.1.2. IZRAČUN DONOSA NEPREMIČNINE

• POTENCIALNI MESEČNI PRIHODEK	12,00 EUR/m ² x 51,40 m ² =	616,80 EUR
• POTENCIALNI LETNI PRIHODEK	616,80 EUR x 12	7.401,60 EUR
• ODBITEK ZA NEZASEDENOST IN NEIZTERLJIVOST	- 10%	
• STROŠKI VZDRŽEVANJA	-4%	
• NADOMESTITVENA REZERVA	-2%	

SKUPNI STROŠKI 16% **1.184,26 EUR**

STANOVITI DOBIČEK	6.217,34 EUR
--------------------------	---------------------

3.1.3. IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNINE

- $V = I/r = 62.173,40 \text{ EUR}$

VREDNOST NEPREMIČNINE PO PRISTOPU NA OSNOVI DONOSA ZNAŠA: 62.173,40 EUR
--

3.2. VREDNOTENJE NA PODLAGI TRŽNO PRIMERJALNEGA PRISTOPA**3.2.1. POSLOVNI PROSTOR**

t. št.	POSLOVNI PROSTOR	LETO IZGRADNJE	POVRŠINA	VREDNOST /EUR/	EUR/m ²
1.	posl. prostor	1975	79,85	69.658,00	872,36
2.	posl. prostor	1988	149	163.900,00	1.100,00
3.	posl. prostor	1988	55,1	66.120,00	1.200,00
4.	posl. prostor	2003	33	14.310,00	433,64
5.	posl. prostor	1937	100	133.533,00	1.335,33
6.	posl. prostor	1980	59,95	60.000,00	1.000,83
	POVPREČJE	1978	79,48	84.586,83	990,36

PRIMERLJIVA IZHODIŠČNA VREDNOST = 990,36 EUR/m²**PRILAGODITVE ZARADI RAZLIK:**

♦	okoliščine prodaje	⇒	0%
♦	časovna razlika prodaje	⇒	0%
♦	lokacija	⇒	0%
♦	velikost prostora	⇒	+10%
♦	kvaliteta	⇒	+4%
♦	starost	⇒	+10%

USKLAJENA PRIMERLJIVA VREDNOST = 990,36 x 1,24 = 1.228,05 EUR/m²SKUPNA VREDNOST = 1.228,05 EUR/m² x 51,40 m² = **63.121,77 EUR**

VREDNOST NEPREMIČNINE PO TRŽNO PRIMERJALNEM PRISTOPU ZNAŠA:
63.121,77 EUR

4.0. USKLADITEV OCENE TRŽNE VREDNOSTI

Po predhodnih izračunih so vrednosti nepremičnine sledeče:

Pristop na osnovi donosa:	62.173,40 EUR
Tržno primerjalni pristop:	63.121,77 EUR
Stroškovni pristop:	ni uporabljen

Na osnovi pridobljenih vrednosti sem mnenja, da je tržna vrednost predmetne nepremičnine najbližje ocenjeni vrednosti na podlagi tržno primerjalnega pristopa.

OCENJUJEM, DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST OCENJENE NEPREMIČNINE NA DAN
29/08-2007: 63.000,00 EUR

Slov. Bistrica, 29/08-2007



Cenitev opravil:

Franc BUKOVEC, gradb.ing., univ.dipl.oec.
 Sodni cenilec gradbene stroke
 Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici
Kolodvorska 10

ID: V7126465
Izdan dne.: 29.08.2007 10:14:37
Naročnik: Franc Bukovec
Upravna enota Slovenska Bistrica

VPOGLED

Katastrska občina: ZGORNJA POLSKAVA
Vložek št.: 850/3
Usklajenost vložka: je od 19.03.2007 usklajen z ročno vodeno zemljiško knjigo

Plombe NI PLOMB.

List A

Oddelek A1

Podatki o nepremičninah:

št.	nepremičnina	oznaka nepremič.	vrsta rabe	m ²	povezave
1	8.E	Lokal št. 2 v pritličju, Mariborska ul. 42, 2314 Zgornja Polskava	nestanovanjska raba	47,00	iz vl. št. 850/1

Podatki o parcelni številki, površini in splošni vrsti rabe ter identifikacijskem znaku zemljiške parcele, stavbe ali posameznega dela stavbe so zapisani tako, kot so evidentirani v zemljiškem katastru. Identifikacijski znak objekta, ki se ne vpisuje v kataster stavb, je zapisan tako, kot je evidentiran v evidenci takih objektov (3. člen Zakona o zemljiški knjigi - ZZK-1, Ur. List RS, št. 58/03).

List B

Podatki o lastnikih:

št.	lastnik	s. roj./id.	naslov	delež	povezave
2/1	Vogrinc Marija	V 2.5.1948	Zidanškova ul. 13, 2314 Žgornja Polskava	1/1	

Spremembe pri lastnikih:

Ime lastnika: Vogrinec Marija				
št.	Dn.	vloženo	tip	besedilo vpisa
1		uskladitev	vknjižba	Vloženo 23. decembra 1999, dn.št. 3290/99 Na podlagi menjalne pogodbe z dne 1. oktobra 1997 in aneksa k najemni pogodbi z dne 2. oktobra 1997 se vknjiži lastninska pravica.

List C_1 - Druge pravice NI ZAPISOV.

List C_2 - Drugi vpisi NI ZAPISOV.

List C_3 - Hipoteke NI ZAPISOV.

nadomestilo:
brezplačno

