

POROČILO

O OCENI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKE LASTNINSKE PRAVICE

Del nepremičnin kompleksa

**BPT Tržič d.d.
Predilniška cesta 16, Tržič**

Radovljica, junij 2016

**Izvedenec cenilec
dr. Branko DOLENC**

POROČILO O OCENI VREDNOSTI

predmet ocenjevanja vrednosti:

Nepremičninska lastninska pravica
Del kompleksa nepremičnin
BPT Tržič d.d., Predilniška 16, Tržič

lastnik:

Voje, naložbe in nepremičnine, d.o.o.
Predilniška 16, Tržič

naročnika:

1. Občina Tržič
Trg svobode 18, Tržič
2. Voje, naložbe in nepremičnine, d.o.o.
Predilniška 16, Tržič

zemljiškokatastrski podatki:

navedeni v poročilu

izvajalec:



dr. Branko DOLENC
izvedenec gradbene stroke
in cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine
4240 RADOVLJICA, Gradnikova cesta 44 A
tel. 04/53-14-745, fax: 04/53-05-493

datum:

28. 06. 2016

Poročilo o oceni vrednosti vsebuje 38 strani, označenih z zaporednimi številkami od 1 do 38 ter priloge po seznamu (14. točka).

Poročilo o oceni vrednosti je izdelano v treh izvodih, enega prejme vsak naročnik ceditve, enega avtor. Naročnik izključno za potrebe internega poslovanja prejme tudi elektronsko verzijo (brez prilog), ki je identična s tiskano.

© Fotokopiranje in razmnoževanje ter kakršnokoli reproduciranje ni dovoljeno. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi.

1. POVZETEK

Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine dr. Branko Dolenc, sem izvedel tržno oceno vrednosti nepremičninske lastninske pravice:

Dela nepremičnin na kompleksu BPT Tržič, Predilniška 16, Tržič.

Namen ocene vrednosti je, da ocenim tržno vrednost nepremičninske lastninske pravice ocenjevanih nepremičnin, zaradi informacije o tržni vrednosti oziroma morebitne prodaje.

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Naročnika ocene tržne vrednosti sta:

- Občina Tržič, Trg svobode 18, Tržič;
- Voje, naložbe in nepremičnine, d.o.o., Predilniška cesta 16, Tržič.

V tem Poročilu o oceni vrednosti se ocenjuje tržna vrednost nepremičninske lastninske pravice, razen če ni drugače navedeno.

Predmet tega Poročila o oceni vrednosti niso eventualne obremenitve na nepremičninah, razen če ni drugače navedeno.

Predmet ocene vrednosti niso notranja oprema, priprave, naprave, stroji in zaloge v objektih.

Obravnavane nepremičnine se nahajajo območju kompleksa BPT v Tržiču, ki je na obrobju starega mestnega jedra Tržiča.

Poleg obravnavanega kompleksa BPT so v Tržiču še druga poslovna območja in sicer na območju nekdanjega Zlita, sedaj kompleks Cablex, trgovski Center Spar in Hofer ter še kompleks Peko, ki bo naprodaj v stečajem postopku. Nadalje je še poslovna cona na območju Mlake.

Tržič je občinsko in upravno središče, kjer so javne službe in ustanove.

Lokacija, kjer se nahajajo obravnavane nepremičnine, je dokaj ugodna, saj je enostavno dostopna, prometne povezave pa so tudi ustrezne.

Predmet ocene vrednosti so poleg zemljišč tudi objekti. Na splošno so to starejši objekti, ki imajo nižjo vrednost. Tako kot je razkrito, je večina objektov starejših, nekateri so predvideni za rušenje. Osnova kompleksa je bila zgrajena na začetku prejšnjega stoletja.

Na kompleksu je nekaj najemnikov. Zelo verjetno bo za ožvitev potrebna revitalizacija območja. Pri tem bo zahtevno izpolnjevanje kulturno varstvenih pogojev.



Površina zemljišča, ki je v naravi pripadajoče zemljišče objektov znaša 6150 m², površina zemljišča, ki predstavlja bodočo javno cesto znaša 2950 m². Površina parkirišča s dovozom pa znaša 3.185 m².

Tehnični opis in analiza nepremičnin ter identifikacija nepremičnin in pravic na nepremičninah je razkrit v nadaljevanju tega Poročila o oceni vrednosti.

Uporabljena podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je opredeljena v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, ki predstavlja ocenjeni znesek, za katerega bi voljni kupec in voljni prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v poslovnem dogodku na čisti poslovni podlagi po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki ravnali kot dobro obveščeni, previdno in brez prisile.

Kot tržno vrednost upoštevam vrednosti, ki je ocenjena po načinu tržnih primerjav in nabavnovrednostnem načinu in je tako odraz dejanskih razmer na trgu nepremičnin.

Na osnovi dejstev in analiz ter omejitvenih pogojev in predpostavk, ki jih vsebuje to Poročilo o oceni vrednosti, je moje mnenje, da tržna vrednost nepremičninske lastninske pravice ocenjevanih nepremičnin na dan 31. 05. 2016 znaša:

Vrednost zemljišč po 1. varianti znaša 617.045 EUR, po 2. varianti pa 422.575 EUR.
Vrednost objektov znaša 393.299 EUR. Vrednost nepremičnin po 1. varianti znaša 1.010.344 EUR, po 2. varianti pa 815.874 EUR.
Preliminarni stroški rušenja objektov znašajo 198.850 EUR.

Ocena vrednosti je izdelana na podlagi preteklih dogodkov na področju trga nepremičnin in jo je potrebno tako tudi razumeti. Nepredvidljivost in bodoče ravnanje subjektov na trgu nepremičnin, vključno s cenami nepremičnin pa ni in ne more biti upoštevano pri tej oceni vrednosti.

Ob zaključku bi se vam želel zahvaliti za vso pomoč pri pripravi potrebnih podatkov za cenitev, saj menim, da kvalitetne cenitve ni moč pripraviti brez korektnega sodelovanja med naročnikom cenitve in cenilcem ter vsemi sodelujočimi v projektu.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju vrednosti ponovno upoštevali.

Glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na priloženi ocenjevalni elaborat, kateremu so dodane tudi priloge.

Spoštljiv pozdrav !


dr. Branko DOLENC

4



2. NAMEN OCENE VREDNOSTI

Izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine dr. Branko Dolenc, sem izvedel tržno oceno vrednosti nepremičninske lastninske pravice:

Dela nepremičnin na kompleksu BPT Tržič, Predilniška 16, Tržič.

Namen ocene vrednosti je, da ocenim tržno vrednost nepremičninske lastninske pravice ocenjevanih nepremičnin, zaradi informacije o tržni vrednosti oziroma morebitne prodaje.

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

V tem Poročilu o oceni vrednosti se ocenjuje tržna vrednost nepremičninske lastninske pravice, razen če ni drugače navedeno.

Predmet tega Poročila o oceni vrednosti niso eventualne obremenitve na nepremičninah, razen če ni drugače navedeno.

Predmet ocene vrednosti niso notranja oprema, priprave, naprave, stroji in zaloge v objektih.

3. PODLAGA VREDNOSTI

Uporabljena podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je v Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti MSOV 2013 opredeljena kot: *»Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri katerem sta stranki delovala seznanjeno, preudarno in brez prisile.«*

Tržno vrednost za oceno vrednosti nepremičninske lastninske pravice ocenjevanih nepremičnin uporabim na podlagi zahteve naročnika ocene vrednosti. Za oceno vrednosti nepremičninske lastninske pravice je ustrezna tržna vrednost, saj je mogoče nepremičnine prosto prodati, razumljivo ob upoštevanju zakonskih in obligatornih omejitev ter seveda fizičnih lastnosti nepremičnin.

Tržna vrednost je MSOV 2013 opredeljena na sledeči način:

30. Opredelitev pojma tržna vrednost se uporablja v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom:
(a) *»Ocenjeni znesek«* se nanaša na ceno, izraženo v denarju, plačljivo za sredstvo v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama. Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko razumno dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. To je najboljša cena, ki jo prodajalec lahko razumno doseže, in najugodnejša cena, ki jo kupec lahko razumno doseže. Ta ocena izrecno izključuje ocenjeno

ceno, ki je povišana ali znižana zaradi posebnih pogojev ali okoliščin, kot so neobičajno financiranje, dogovori o prodaji in povratnem najemu, posebne obravnave ali ugodnosti, ki jih podeli nekdo, ki je povezan s prodajo, ali katera koli prvina posebne vrednosti.

(b) »Naj bi zamenjala sredstvo« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva ocenjeni znesek in ne vnaprej določeni znesek ali dejanska prodajna cena. To je cena v poslu, ki izpolnjuje vse sestavine opredelitve pojma tržna vrednost na datum ocenjevanja vrednosti.

(c) »Na datum ocenjevanja vrednosti« zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan. Ker se trgi in tržne razmere lahko spreminjajo, je ocenjena vrednost ob drugem času lahko napačna ali neprimerna. Znesek vrednosti bo izražal stanje na trgu in okoliščine na datum ocenjevanja vrednosti, ne pa na kateri koli drug dan.

(d) »Voljan kupec« se nanaša na tistega, ki je motiviran, vendar ni prisiljen k nakupu. Ta kupec ni niti pretirano navdušen niti odločen, da kupi po kateri koli ceni. Kupuje v skladu s stvarnostjo sedanjega trga in s pričakovanji sedanjega trga, ne pa namišljenega ali hipotetičnega trga, ki ga ne moremo prikazati ali pričakovati, da obstaja. Domnevni kupec ne bi plačal višje cene, kot jo zahteva trg. Sedanji lastnik je vključen med predstavnike »trga«.

(e) »Voljan prodajalec« ni niti pretirano navdušen niti prisiljen prodajalec, pripravljen prodati po kateri koli ceni, niti ni pripravljen ponujati po ceni, ki na trenutnem trgu ne velja za primerno. Voljan prodajalec je motiviran prodati sredstvo po tržnih pogojih za najvišjo ceno, ki jo lahko doseže na prostem trgu po ustreznem trženju, ne glede na višino te cene. Dejanske okoliščine sedanjega lastnika niso del te ocenitve, ker je voljan prodajalec hipotetični lastnik.

(f) »Posel med nepovezanima in neodvisnima strankama« je posel med strankama, ki nista v določenem ali posebnem razmerju, kot je npr. med obvladujočim podjetjem in odvisno družbo ali najemodajalcem in najemnikom, zaradi katerega cena ne bi bila taka, kot je značilna za trg, ali bi bila zvišana zaradi sestavine posebne vrednosti. Domneva se, da se posel po tržni vrednosti opravi med nepovezanima strankama, ki delujeta neodvisno.

(g) »Po ustreznem trženju« pomeni, da bi bilo sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, ki vpliva na njegovo odprodajo po najboljši ceni, ki jo je razumno mogoče doseči v skladu z opredelitvijo pojma tržna vrednost. Šteje se, da je način prodaje najprimernejši, da prodajalec lahko doseže najboljšo ceno na trgu, do katerega ima dostop. Čas izpostavljenosti ni nujno določeno obdobje in se lahko spreminja v skladu z vrsto sredstva in tržnimi razmerami. Edino sodilo je, da mora trajati dovolj dolgo, da sredstvo lahko spozna primerno število tržnih udeležencev. Obdobje izpostavljenosti se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti.

(h) »Pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno« predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec primerno seznanjena z naravo in značilnostmi sredstva, z njegovo

dejansko in morebitno uporabo in razmerami na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Potem domnevno vsaka od strank preudarno uporabi svoje védenje, da najde ceno, ki je najugodnejša za njen položaj v poslu. Preudarnost se ocenjuje s sklicevanjem na stanje trga na datum ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja koristi kasnejših spoznanj. Za prodajalca na primer ni nujno nepreudarno, če na trgu s padajočimi cenami proda sredstva po ceni, ki je nižja od predhodnih tržnih ravni. V takih primerih, kakor velja tudi za druge situacije nakupov in prodaj na trgih s spreminjajočimi se cenami, bo preudarni kupec ali prodajalec ravnal v skladu z najboljšimi informacijami o trgu, ki so takrat na voljo.

(i) »In brez prisile« določa, da je vsaka izmed strank motivirana, da opravi posel, ni pa niti prisiljena niti neprimerno siljena v to, da ga izvede.

[Vir: MSOV 2013]

4. DATUMI, OBSEG DELA IN AKTIVNOSTI PRI OCENJEVANJU VREDNOSTI

Datumi v zvezi s tem Poročilom o oceni vrednosti so:

- Oglede ocenjevanih nepremičnin je bil izveden 13. 06. 2016.
- Datum ocenjevanja nepremičninskih pravic je v skladu z namenom ocene vrednosti in obsegom dela na 31. 05. 2016.
- Poročilo ocene vrednosti je bilo izdelano v februarju 2016, datum priprave poročila je opredeljen na 2. strani, tj. 28. 06. 2016.

Kontaktne osebe ob ogledu in razgovorih sta bila:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| g. Klemen Srna, univ. dipl. pol. | - Občina Tržič, višji svetovalec III; |
| ga. Damjana Habjan, univ. dipl. org. | - Voje d.o.o., direktorica; |

ki sta tudi skrbnika tega Poročila o oceni vrednosti glede zaupnega ravnanja s dokumentom.

Podrobni tehnični opis in analiza ter identifikacija nepremičnin je izdelana v nadaljevanju tega Poročila o oceni vrednosti, kjer so tudi vsa potrebna razkritja, prav tako tudi identifikacija nepremičninskih pravic.

Vse potrebne podatke o nepremičninah sta predložila naročnika. ZK izpiskov in ostale predložene dokumentacije, vključno s površino zemljišč in objektova nisem dodatno preverjal in za te podatke ne prevzemam odgovornosti. Nadaljnjih raziskav v tej smeri nisem izvajal in za predložene podatke ne prevzemam odgovornosti. Prav tako za izkazano lastništvo v Zemljiški knjigi ne prevzemam odgovornosti, saj upoštevam načelo zaupanja v Zemljiško knjigo.

Upoštevana je predpostavka, da imajo objekti vsa potrebna upravna dovoljenja in soglasja, tovrstno zagotovilo je bilo podano s strani naročnikov. Vsa potrebna razkritja so v nadaljevanju tega Poročila o oceni vrednosti. Nadaljnjih raziskav v tej smeri nisem izvajal in za predložene podatke ne prevzemam odgovornosti.

Pregledal sem s strani naročnikov ocene vrednosti predloženo dokumentacijo in dosegljive informacije z obravnavanimi nepremičninami.

Pri razumevanju tržne vrednosti nepremičninskih pravic obravnavanih nepremičnin je potrebno tudi upoštevati predstavljene omejitvene pogoje in predpostavke iz 5. točke in celotnega teksta tega Poročila o oceni vrednosti, pa tudi opise in analize ter razkritja dejanskega in pravnega stanja ocenjevanega premoženja, kar velja tudi za uporabljene predpostavke.

Proučil sem vse omejitve, ki se nanašajo na obravnavane nepremičnine in so bile predložene s strani naročnika ocene vrednosti in sicer: najemna razmerja (ni najemnih pogodb), dana jamstva v zvezi z nepremičninami (zastave - hipoteke), prepoved uporabe nepremičnin (ni bilo predloženih odločb), obvezujoče izjave v zvezi z nepremičninami (ni bilo predloženih tovrstnih listin), posebne obdavčitve (ni bilo predloženih tovrstnih podatkov). Če povzamem, s strani naročnikov ocene vrednosti ni bilo posredovanih omejitev, ki bi lahko bistveno vplivale na oceno vrednosti. Ocenjujem, da morebitne stvarne služnosti nimajo vpliva na vrednost, ker objekti brez infrastrukture, dostopa in parkiranja ne morejo obratovati.

Proučil sem vpliv najpomembnejših dejavnikov, ki lahko vplivajo na vrednost obravnavanih nepremičnin in izhajajo iz trga nepremičnin. Ti dejavniki so predvsem veljavni predpisi o uporabi obravnavanih zemljišč in njihove strokovno utemeljene spremembe, fizično stanje nepremičnin in izboljšav, razmere na trgu nepremičnin ipd. Analiza trga nepremičnin je v nekaj značilnostih prikazana v posebni točki.

Objekti in zunanja ureditev, kot izboljšave zemljišča, so ocenjeni na podlagi njihovega dejanskega in pravnega stanja in sicer kot prispevek k celotni vrednosti nepremičnin.

Načini za ocenjevanje vrednosti, ki so uporabljeni v konkretnem primeru, so že navedeni, indikativne ocene vrednosti, pa so izvedene v nadaljevanju tega Poročila o oceni vrednosti.

Pri vsakem načinu za oceno indikativne vrednosti so zbrani, preverjeni in analizirani podatki, v skladu z možnostmi, ki so ustrezni za oceno vrednosti obravnavanih nepremičnin.

V procesu ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic sem osebno pregledal obravnavane nepremičnine in izvedel njihovo analizo. Specifične aktivnosti za indikativne vrednosti po posameznih načinih so opisane v posameznih točkah tega Poročila o oceni vrednosti.

5. OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE

5.1 SPLOŠNI OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE

Podatki, katere so posredovali drugi in na katerih sloni pričujoči elaborat ali deli le-tega, se imajo za zanesljive, čeprav v vseh primerih niso bili preverjeni.

Ocenjena vrednost temelji na izvedenih ogledih ter izračunih, ki veljajo s predpisanimi pristopi, metodami in načini.

Pregledal sem s strani naročnika ocene vrednosti predloženo dokumentacijo in dosegljive informacije z obravnavanimi nepremičninami.

Poročilo o oceni vrednosti temelji na izvedencu cenilcu vrednosti znanih informacijah v času sestave poročila.

Poročilo o oceni vrednosti je namenjeno izključno naročnikoma in predstavlja poslovno skrivnost najvišje stopnje – strogo zaupno.

Lastnik te ocene vrednosti ali njegove kopije nima pravice javne objave posameznega dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme on ali kdo drug uporabiti za noben drug namen brez pisne privolitve izvedenca cenilca.

Izvedenec cenilec ni dolžan pričati pred Sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih z vsebino te ocene vrednosti, v kolikor se o tem posebej ne dogovorimo.

Izvedenec cenilec ni dolžan spreminjati in aktualizirati te ocene vrednosti, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.

5.2 POSEBNI OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE

Vrednost nepremičninskih pravic je ocenjena na stanje ob ogledu in ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste.

Predpostavljam, da se lastnik nepremičnin do svoje lastnine vede odgovorno oziroma kot dober gospodar. Eventualne lastnosti obravnavanih nepremičnin, ki jih ob običajnem vizualnem ogledu ni bilo mogoče opaziti (npr. skrite napake), pa nanje izvedenec cenilec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost. Predpostavlja se, da zemljišča in objekti ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Izvedenec cenilec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti na in pod zemljo odkrije.

Poročilo o oceni vrednosti nepremičnin ne predstavlja nasveta za investiranje in se zato kot tako ne sme upoštevati.

Pravni pregled obravnavnih nepremičnin ni predmet tega Poročila o oceni vrednosti. Sem spada tudi ugotavljanje in preverjanje mejnih postopkov in različnih vpisov, kot tudi raziskavo povezav na javne površine (saj ne moremo vedeti, kje so še zasebna zemljišča). Samo medklic: tudi avtoceste potekajo po zasebnih zemljiščih. Z morebitnimi pravnimi postopki v zvezi z obravnavanimi nepremičninami nisem bil seznanjen. Prav tako ni predmet tega Poročila o oceni vrednosti preverjanje skladnosti gradnje, potrebna razkritja v tej smeri so v nadaljevanju teksta.

Poročilo o oceni vrednosti ni dokument, ki bi ga morala naročnika oziroma lastnik pridobljenih nepremičninskih pravic obvezno upoštevati. Prav tako kupca ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo, kakor tudi kakršnih koli pravnih poslov z obravnavanimi nepremičninami (npr. prenos premoženja, ustanovitev podjetja, najem kredita, oddaja v najem, stvarni vložek za ustanovitev podjetja idr.). Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, ali uporabljena v kakršnem koli pravnem poslu, lahko tudi bistveno odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov npr. pogajalska sposobnost obeh strank, motivacija oz. interes ene od strank za sklenitev pravnega posla, finančni pogoji posla, drugi vzroki.

Ocenjena tržna vrednost nepremičninskih pravic velja v primeru delujočega trga nepremičnin, ki ga določa ustrezna ponudba in temu ustrezno povpraševanje. Podrobnejša tovrstna razkritja so v tem Poročilu o oceni vrednosti.

Napovedovanje in predvidevanje bodočih dogodkov ali pogojev na osnovi preteklih trendov ni mogoče.

Davčna analiza dogodkov, ki bodo eventualno izvedeni v prihodnosti z obravnavanimi nepremičninami ni predmet tega cenitvenega poročila.

Posamezne predpostavke in razkritja so navedeni v nadaljevanju tega Poročila o oceni vrednosti, ki se nanašajo na obravnavane nepremičnine.