



Venčeslav Svoljšak, univ.dipl.inž.grad., sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,  
cenilec nepremičnin SICGRAS z licenco št. 188  
Efenkova cesta 50, Velenje, tel.03 587-15-47, GSM 041/643-674, E-pošta: [venceslav.svoljsak@t-2.net](mailto:venceslav.svoljsak@t-2.net)

POROČILO št. 13/19

**O CENITVI POSLOVNEGA PROSTORA ŠT. 49 V 1. NADSTROPJU  
NAKUPNEGA CENTRA, KIDRIČEVA CESTA 2b V VELENJU.**

(nepremičnina ID znak 964-3490-49)



Velenje, 08.07.2019



Izdelal:

## **VSEBINA**

<b>A. OSNOVNI PODATKI</b>	<b>3</b>
<b>B. UVODNI DEL</b>	<b>4</b>
1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE – POVZETEK	
2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE	
3. IZJAVA OCENJEVALCA	
<b>C. PREDSTAVITEV PODATKOV</b>	<b>6</b>
1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	
2. OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU IN LOKALU	
3. ZUNANJA UREDITEV STAVBE	
4. STANJE POSLOVNEGA PROSTORA	
<b>Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE</b>	<b>9</b>
<b>I. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ</b>	<b>9</b>
1. TRŽNA ANALIZA	
2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ	
3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE	
4. IZRAČUN INDIKATIVNE CENE IZ PRIMERLJIVIH PRODAJ	
5. IZRAČUN INDIKATIVNE VREDNOSTI POSLOVNEGA PROSTORA	11
<b>II. NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA</b>	<b>12</b>
1. OCENA BRUTO NAJEMNINE	
2. OCENA POSLOVNIH ODHODKOV IN NADOMESTITVENE REZERVE	
3. STOPNJA KAPITALIZACIJE IZ PRIMERLJIVIH POSESTI	
4. OCENJENA VREDNOST POSLOVNEGA PROSTORA PO DOH. NAČINU	12
<b>D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI</b>	<b>13</b>
<b>REKAPITULACIJA</b>	

#### **A. OSNOVNI PODATKI**

1. PREDMET CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti poslovnega prostora št. 49, v 1. nadstropju poslovne stavbe NC, na Kidričevi cesti 2b v Velenju, s pripadajočim deležem na stavbnem zemljišču, komunalni opremi in skupnih delih stavbe.
2. LASTNIŠTVO: Jurjec Igor, Grčarjeva ulica 5, Celje, lastnik 1/1
3. ZEMLJIŠKO KNJ. PODATKI: Nepremičnina je vpisana v zemljiški knjigi kot etažna lastnina, ID znak 964-3490-49, posamezni del št. 49, v izmeri 50,20 m<sup>2</sup>. Dejansko pa je del 49 sestavni del sosednjega prostora št. 50, drugega lastnika.
4. STAROST OBJEKTA: Poslovna stavba je bila zgrajena leta 1997, posamezni lokali so bili prodani različnim kupcem, s pretežno trgovsko dejavnostjo.
5. OGLED IN IZMERE: Ogled na kraju samem dne 3.07.2019 v odsotnosti lastnika, ki se ogleda ni udeležil kljub pisnemu vabilu. Izmere po podatkih iz evidence nepremičnin GURS in zemljiške knjige s kontrolo na kraju samem.
6. NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Velenju, Prešernova cesta 1, Velenje.
7. NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti poslovnega prostora v izvršilnem postopku prodaje nepremičnine.
8. DATUM CENIT. VREDNOSTI: Vrednost nepremičnine je ocenjena na julij 2019.
9. UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI:
- MSOV – mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2017).
  - Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur.list RS št.56/2001)
  - Stvarno pravni zakonik (Ur.l. RS št. 87/02)
  - Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS št. 42/03)
  - Standard SIST ISO 9836 za izračun površin in prostornin (Ur list RS št.110/02)
  - Ministrstvo za pravosodje in SICGRAS - »Tržno vrednotenje 2003«, zbornik seminarja, Ljubljana, oktober 2003. (ASA metode)
  - Vrednotenje nepremičnin - razne publikacije SICGRAS in FIABCI.
  - FIABCI Slovenija - Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, Ljubljana, junij 1995.

## **B. UVODNI DEL**

### **1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE - POVZETEK**

Po naročilu Okrajnega sodišča v Velenju, je potrebno v izvršilni zadevi prodaje nepremičnine, oceniti tržno vrednost poslovnega prostora št. 49, ki se nahaja v 1. nadstropju poslovne stavbe NC na Kidričevi 2b v Velenju in je v lasti dolžnika 1/1. Fizično je ta prostor del sosednjega prostora št. 50, saj med njima ni predelne stene, pa tudi prostor 49 nima samostojnega vhoda.

Nepremičnino sem si ogledal 3.07.2019 v odsotnosti lastnika, ki se kljub pisnemu vabilu ni odzval. S kasnejšim poizvedovanjem in zbiranjem podatkov o tem prostoru, sem končno dobil tudi njegovo telefonsko številko. Po telefonskem pogovoru mi je dal tudi nekatere podatke. Površino prostora in ostale podatke povzeman iz evidence nepremičnin GURS in zemljiške knjige s kontrolo na kraju samem.

V času ogleda je poslovni prostor prazen, prejšnji najemnik se je izselil okrog Novega leta.

Lokacija poslovne stavbe je v središču mesta, na križišču Šaleške in Kidričeve ceste. Dostop je možen z več strani, vendar je povsod zavijanje le desno, kar povzroča kroženje okrog objekta. Parkiranje je zagotovljeno v dveh nivojih, v nivoju kletne etaže je pokrito parkirišče. Lokacija je za poslovno dejavnost ugodna, nekoliko manj ugodna je kletna etaža ter dovoz materiala do lokalov, ki je precej oddaljen.

Stavba (ID št. 3490) je bila zgrajena leta 1997 in je trietažen masiven objekt K + P + N z ravno streho. V vseh etažah so razni lokali in poslovni prostori z vmesnimi vzdolžnimi hodniki, za vertikalno povezavo pa so tekoče stopnice v osrednji avli ter na drugi strani osebna dvigala in pomožne stopnice. V stavbi prevladujejo trgovski prostori ter v manjši meri storitvena dejavnost in gostinski lokali.

Obravnavan prostor se nahaja v 1. nadstropju, v zahodnem delu stavbe, ob avli s tekočimi stopnicami. Prostor je že od Novega leta prazen in zaklenjen, nazadnje je v njem obratovala trgovina »Petka«, prodaja rabljenih oblačil na kilograme. Sicer pa je lastnik večjega dela, po ZK št. 50, KOMMA, d.o.o. v stečaju.

Neto in uporabna površina prostora znaša 50,20 m<sup>2</sup>.

### **2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE**

Pri ocenjevanju stavbe uporabim standard tržne vrednosti v prosti prodaji po MSOV. Po definiciji je to vrednost, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec, kot prodajalec, delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Nepremičnino ocenjujem po dveh različnih načinih in sicer:

- Po načinu primerljivih prodaj, ki je v tem primeru tudi najbolj zanesljiv, saj obstaja v Šavinjsko Šaleškem področju dovolj podatkov o izvršenih transakcijah pri prodaji nepremičnin, ki jih je mogoče primerjati z obravnavanimi prostori.

- Obenem pa izdelam cenitev tudi po načinu kapitalizacije donosa, s katerim pravzaprav preverjam cenitev po prvem načinu. S primerjavo obeh metod pa dobim dokaj točno oceno tržne vrednosti prostorov.

Večino podatkov o sklenjenih kupoprodajah sem dobil iz evidence trga nepremičnin (ETN, cenilec), nekaj pa na nepremičninskih agencijah ter v manjši meri direktno od kupcev ali prodajalcev.

### 3. IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebne interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilec je opravil osebno pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

## 1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

## 1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

Hand-drawn floor plan of a building. The plan shows several rooms and corridors. Dimensions are indicated: 200, 1000, 500, 120, 1000, 1270, 1224, 1000. Rooms are labeled with 'n' and numbers in circles: n1a (48), n1b (47), n1c (49), n1d (49), n2 (50), and n3 (94). The plan also shows a staircase and a door labeled 'HASS'.

Lokacija nakupnega centra na Kidričevi 2b je v središču Velenja v ZN Šalek II - poslovni del. Dostop oz dovoz je možen s Kidričeve ali s Šaleške ceste. Med objektom in pošto je večje parkirišče v nivoju pritličja ter podzemno parkirišče v nivoju kleti. Z obeh parkirišč je direkten dostop do lokalov.

Zemljišče je opremljeno z vso mestno infrastrukturo: elektrika, telefon, KTV, po zemeljskih kabljih, mestni vodovod in kanalizacija ter vročevod. Dostop oz dovoz do objekta je asfaltiran, pločniki so tlakovani, ob cestah in hodnikih je javna razsvetljava, parkiranje je urejeno na lastnem in delno javnem parkirišču.

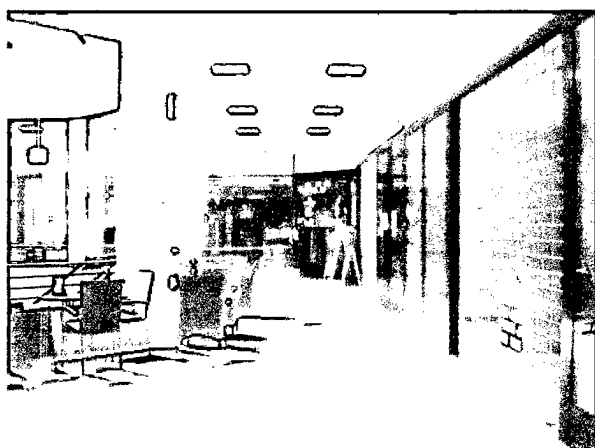
## 2. OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU IN PROSTORIH

Poslovna stavba je trietažen masiven objekt s K + P + N. V vseh treh etažah so poslovni prostori in lokali z sredinskimi hodniki. Osrednji komunikacijski del je pri glavnem vhodu in povezuje vse tri etaže s tekočimi stopnicami. Za vertikalno povezavo služijo še stranska stopnišča z osebnimi in tovornimi dvigali. V vsaki etaži so še skupne sanitarije in povezovalni hodniki. V objektu so pretežno trgovski lokali.

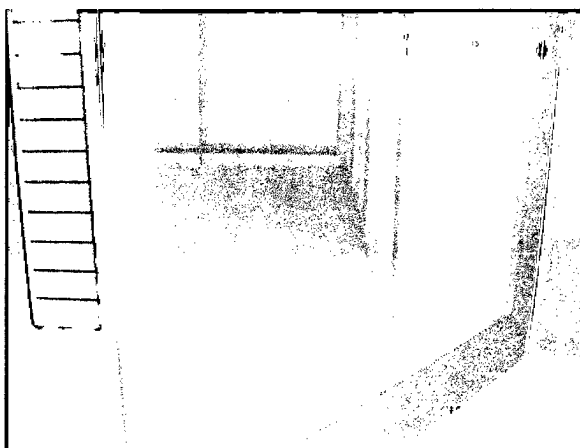
Predmetni poslovni prostor se nahaja v nadstropju objekta, v 3. etaži, v zahodnem delu in meji na glavni komunikacijski prostor s tekočimi stopnicami. (Slika št. 2). Prostor št. 49 je spojen s sosednjim, večjim prostorom št. 50, katerega lastnik je KOMMA d.o.o. v stečaju. Med obema deloma ni nobene predelne stene, vhod je samo eden in to v delu št. 50, obdelava in instalacije obeh delov je enotna. Po navedbi lastnika Jurjeca in hišnika Janka je bila spojitev obeh delov v fizično celoto enega lokala že pred 15 - 20 leti. Takrat je bila v tem lokalu firma INKA IMPEX d.o.o., katere direktor je bil g. Jurjec, nato KOMMA d.o.o., nato FORTUNA, Roman Kosi s.p. in nazadnje trgovina PETKA, gradbeništvo in izdelovanje nakita.

Lokal je urejen kot en prostor za trgovino s tem, da je zadnji del po celi širini pregrajen v širini ca 2 m v skladišče.

*Slika 3: Pogled na del avle, ki meji na desni strani z vhodom v lokal št. 50 in št. 49.*



*Slika št.4: Pogled na del lokala št. 49 iz hodnika, ki nima svojega vhoda.*

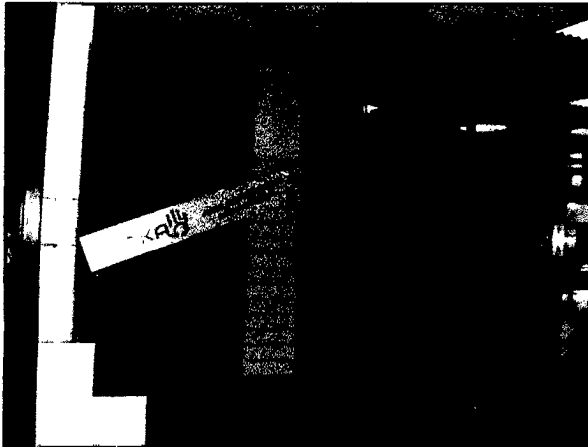


### Konstrukcija:

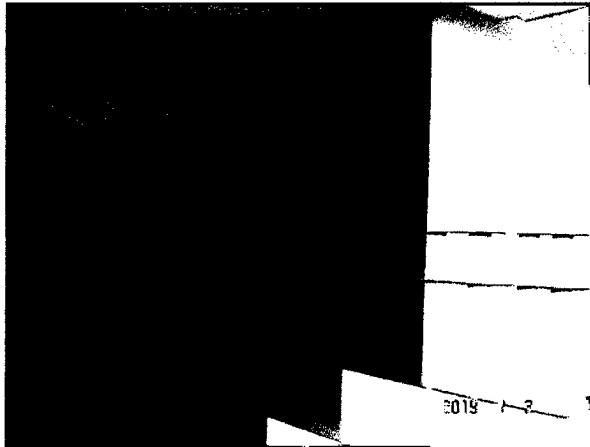
Temelji armirano betonski, točkovni in pasovni, osnovna nosilna konstrukcija je iz armiranobetonskih montažnih elementov Vemont (stebri skozi tri etaže, primarni in

sekundarni nosilci ter montažne stropne in strešne plošče). Zunanje stene in delno notranje so zidane, notranja stopnišča in jaški za dvigala so iz armiranega betona. Parkirišče (pokrito v kletni etaži, kot odprto v nivoju pritličja) je v celoti iz monolitnega armiranega betona.

*Slika št. 5: Pogled v skupen lokal »Petka«, na desni je prostor št. 49.*



*Slika št. 6: Pogled na skupen lokal z vhoda.*



#### Obdelava in opremljenost:

Zidovi so znotraj ometani in beljeni, večina pregradnih sten med lokali je iz mavčno kartonskih plošč (Knauf). Okna in vrata so pretežno kovinska, pleskana in zasteklena. Finalni podi so v keramiki in drugih trajnih materialih, vsi prostori imajo sekundarne viseče stropove tip Armstrong, z vgrajenimi lučmi. Vsi prostori so klimatizirani in ogrevani preko kanalov pod stropom (centralna klima naprava na strehi).

Zunaj je objekt obložen z zračeno fasado iz naravnega kamna ter s stekleno fasado. Objekt ima ravno streho s toplotno izolacijo iz tervola in hidroizolacijo iz PVC folije.

Objekt je priključen na elektriko, telefon, CATV, na mestni vodovod in toplovod ter ima notranjo kanalizacijo po ločenem sistemu.

Predmetni lokal ima na vhodni strani proti hodniku stekleno steno v kovinski konstrukciji z 8 mm steklom, vhodna vrata so iz kovinske rolo rešetke. Kot že rečeno je zadnji del pregrajen s predelno steno iz gips kartonskih plošč (Knauf) in je prav tako beljena. Finalni pod v prodajalni in skladišču je iz talnih keramičnih ploščic. Lokal nima vodovodne napeljave.

Lokal nima lastnih sanitarij temveč kot solastnik skupnih prostorov, pravico uporabe skupnih sanitarij.

### 3. ZUNANJA UREDITEV

Okolica objekta je urejena, na dveh straneh (ob Kidričevi in Šaleški cesti) je med cesto in objektom zelenica z okrasnim grmičevjem ter neposredno ob objektu pločnik iz betonskih tlakovcev. Ostali dve strani so na severu parkirišče v asfaltni izvedbi, na vzhodu pa dovozne asfaltirane površine do skladišč in parkirišča.

### 4. STANJE OBJEKTA

Objekt je tekoče vzdrževan, posebnih pomanjkljivosti ni. Tudi v lokalu ni posebnosti.



## Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE

### I. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

#### 1. TRŽNA ANALIZA

Preteklo leto je bila na ravni države povprečna cena prodanih trgovskih in storitvenih lokalov 1.236 €/m<sup>2</sup> (upoštevano število prodaj 315, srednje leto zgraditve 1986, povprečna površina 109 m<sup>2</sup>). Enaka je bila tudi povprečna cena prodanih gostinskih lokalov. Te cene pa so po območjih in regijah zelo različne. Na Savinjskem območju so cene lokalov bistveno nižje. V Celju oz. celjskem območju, kamor sodi tudi Velenje, je bila povprečna prodajna cena lokalov le 620 €/m<sup>2</sup>. Za ilustracijo navajam nekaj podatkov o cenah nepremičnin po območjih.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE LJUBLJANA	2015	2016	2017
Velikost vzorca	80	66	113
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.943</b>	<b>1.637</b>	<b>2.072</b>
Leto izgradnje (mediana)	1985	1988	1984
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	83	92	81
<b>MARIBOR</b>			
Velikost vzorca	34	18	28
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>958</b>	<b>662</b>	<b>882</b>
Leto izgradnje (mediana)	1992	1980	1984
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	85	152	70
<b>CELJE</b>			
Velikost vzorca	5	15	17
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>859</b>	<b>843</b>	<b>620</b>
Leto izgradnje (mediana)	1994	1991	1991
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	49	139	105
<b>KOPER</b>			
Velikost vzorca	9	11	12
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.428</b>	<b>1.664</b>	<b>1.237</b>
Leto izgradnje (mediana)	1979	1930	1989
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	93	91	91
<b>KRANJ</b>			
Velikost vzorca	2	5	4
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>998</b>	<b>1.114</b>	<b>942</b>
Leto izgradnje (mediana)	1932	1957	1925
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	186	165	148

Pomembno je poudariti izjemen pomen lokacije in mikrolokacije posamezne parcele, ki je namenjena gradnji stavbe oziroma objekta.

Iz letnega poročila GURS za leto 2017 je razvidno, da so bile povprečne prodajne cene stavbnih zemljišč v Sloveniji 50 €/m<sup>2</sup>, povprečne cene na Celjskem območju so bile 40 €/m<sup>2</sup>, v Šaleški dolini pa so še nižje.

Za poslovne in na splošno proizvodne objekte ter pripadajoča zemljišča je zelo malo podatkov o prodajnih cenah, vendar se tudi cene takšnih nepremičnin gibljejo nekako vzporedno s stanovanjskimi, vendar z zakasnitvijo in manjšo intenzivnostjo.

Podobno je z najemninami poslovnih prostorov. Po objavljenih analizah za nepremičnine se gibljejo povprečne najemnine v središčih mest po 8 – 20 €/m<sup>2</sup>, na obrobju pa 5 – 10 €/m<sup>2</sup>. Za proizvodne in podobne prostore pa so te najemnine še znatno nižje.

## 2. IZBOR IN OPIS PRIMERLJIVIH POSESTI

Od prodanih gostinskih, trgovskih in storitvenih lokalov na območju mesta Velenje v zadnjem letu, izberem 4 primerljive prodaje po starosti in velikosti, iz ožjega mestnega središča, ki jih prilagajam na obravnavani lokal v NC Kidričeva 2b ter tako dobim njegovo povprečno indikativno ceno 1 m2 neto površine. Od tega sta kar dve prodaji iz samega NC.

### 1) Lokal št. 1

V decembru 2018 je bil prodan v Velenju, v NC Kidričeva 2b, trgovski lokal, v kletni etaži, letnik 1997, neobnovljen, neto površina 42 m2, za 23.600 €, kar je 562 €/m2

### 2) Lokal št. 2

V juniju 2018 so bili prodani na Šaleški cesti Standard), v Velenju, poslovni prostori v pritličju stavbe iz leta 1973, za trgovsko ali storitveno dejavnost, v izmeri 157 m2, obnovljeni, za 114.000 €, kar je 726 €/m2.

### 3) Lokal št. 3

V maju 2018 je bil prodan v NC, Kidričeva 2b v Velenju trgovski in storitveni lokal lokal, v nadstropju, ki je bil zgrajen leta 1997, neobnovljen, neto površina 53 m2, za 31.524 €, kar je 595 €/m2.

### 4) Lokal št. 4

V februarju 2018, je bil prodan na Kidrčevi cesti, (bivši samski dom), trgovski lokal v pritličju, stavba zgrajena 1973, prostor delno obnovljen, površine 37 m2, za 25.000 €, kar je 676 €/m2.

## 3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE

1.

Časovni zamik: Upoštevam približno 0,3 % četrtno + in -. (do 3. kvartala 2016 -, nato +).

2.

Pri ceni lokalov igra izredno pomembno vlogo lokacija, tako makro (med različnimi kraji) kot mikro (znotraj samega kraja). Tako ocenjujem, da znaša razlika v ceni iz naslova lokacije med Celjem in Velenjem najmanj 10 %, razlika v samem Velenju pa je lahko tudi več kot 15 %. Pri legi v samem objektu, so lokali v pritličju tudi do 30 % dražji od lokalov v nadstropjih.

3.

Pomembno vpliva na ceno lokalov velikost prostorov. Z analizami vpliva velikosti lokalov na ceno v Velenju in Celju ugotavljam sledeče: Če primerjam osnovno velikost lokala 100 m2, dobim približno naslednje relacije:

30 m2 =	1,20	povprečne tržne cene
60 m2 =	1,10	»«
100 m2 =	1,00	»«
150 m2 =	0,90	»«
300 m2 =	0,80	»«

4.

Tudi starost objekta oz.lokala ima znaten vpliv na ceno. Pri starosti upoštevam tudi obnovitvena dela in adaptacije. Relacije so približno naslednje:

Starost do 5 let =	1,20	povprečne tržne cene
Starost 5 - 20 let =	1,10	»«
Starost 20 - 50 let =	1,00	»«

5.

Namembnost: Najvišjo ceno imajo manjši gostinski lokali (bife, pizerija itd), nato trgovski lokali, bistveno cenejši so pisarniški, še cenejši pa skladiščni prostori. Razlike med slednjimi in najdražjimi so lahko 100 %.

6.

Notranja obdelava in opremljenost: Tu nastopajo razlike tudi do 30 %.

#### 4. IZRAČUN POVPREČNE INDIKATIVNE CENE IZ PRIMERLJIVIH PRODAJ

Lastnosti	Obravnavani lokal	Referenčni lokali			
		1	2	3	4
Prodajna cena (€/m <sup>2</sup> )		562	726	595	676
Časovna prilagoditev	¾-2019	4/4-18 + 1	2/4-18 + 1	2/4-18 + 1	1/4-18 + 2
Lokacija, dostopnost	Kidrič.2b, dobra	enaka 0	enaka 0	enaka 0	slabša + 5
Lega v objektu	nadstr. v avli	kletna e. + 10	boljše - 5	slabše + 5	boljše - 3
Velikost	50,20 m <sup>2</sup>	manjša - 1	večji + 8	enaka 0	manjša - 4
Starost *	22 let	22 let 0	46/20let - 2	22 let 0	46/25 let + 3
Opremljenost, obdelava	dobra	slabša + 10	boljša - 5	slabša + 5	boljša - 3
Namembnost, višina	širša, ni funkcionalna celota	enako 0	boljše - 3	komplet + 5	slabše + 2
Prilagoditve (%)		+ 20 %	- 6 %	+ 15 %	+ 2 %
Prilagoditve (€)		+ 112	- 44	+ 89	+ 14
Prilagojene cene		674	682	684	690
Uteži: Razlike so minimalne, zato vzamem aritmetično sredino vseh					
Indikativna cena obravnavanih prostorov je:		(674 + 682 + 684 + 690) / 4 =			682,50 €/m <sup>2</sup>

\* Op.: Pri starosti so upoštevane tudi kasnejše obnove in adaptacije, zato je dejanska starost manjša od kronološke.

#### 5. OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE NA OSNOVI INDIKATIVNE CENE

S prilagoditvami primerjalnih poslovnih prostorov in lokalov smo dobili povprečno indikativno ceno za 1 m<sup>2</sup> neto površine lokala, ki vsebuje tudi zemljišče s komunalno opremo in zunanjo ureditvijo. Vrednost obravnavanega prostora št. 49 znaša tako:

$$50,20 \text{ m}^2 * 682,50 \text{ €/m}^2 = 34.261,50 \text{ €, ali zaokroženo na } 100 \text{ €} = \mathbf{34.300 \text{ €}}$$

## II. NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA ZA LOKAL

Vrednost ocenjevana nepremičnine bomo izračunali s kapitalizacijo pričakovanega bodočega neto letnega dohodka, ki bi ga dosegli, če bi oddali obravnavani poslovni prostor v najem za nedoločen čas. Izračun izvedem po formuli  $V = D/I$  ( $V$  = vrednost nepr.,  $D$  = dobiček iz poslovanja,  $I$  = stopnja kapitalizacije)

### 1. OCENA BRUTO NAJEMNINE IZ PRIMERLJIVIH POSLOVNIH PROSTOROV

Višino najemnine ocenjujem iz primerljivih lokalov in poslovnih prostorov ter stanovanj v Velenju in okolici.

Tako ocenjujem da bi lahko obravnavani lokal oz. del lokala oddali v najem za ca 5 - 7 €/m<sup>2</sup>. Za izračun vzamem mesečno najemnino 300 €, kar je 5,97 €/m<sup>2</sup>.

Cena najemnine je brez stroškov komunale, osnovnega vzdrževanja in varovanja lokala, kar plačuje sam najemnik.

### 2. OCENA POSLOVNIH ODHODKOV IN NADOMESTITVENE REZERVE

Izkaz poslovanja za obravnavani lokal:

Potencialni prihodek (letno) (300 € * 12)	3.600 €
Neizkoriščenost, neizterljivost, (ocena -10 %)	360 €
Efektivni prihodek	3.240 €
Poslovni odhodki:	
Zavarovanje, do 0,5 % nabavne vrednosti	- 150 €
Nadomestilo za up. mest. zemljišča, ocena	- 100 €
Stroški upravljanja, ca 0,2% nabavne vred.	- 60 €
Vzdrževanje in drob. material, ca 0,15 % nab.vred.	- 50 €
Nadomestitvena rezerva, ocena do 1 % vred.nad.obj.	- 300 €
Dobiček iz rednega poslovanja	2.580 €

### 3. STOPNJA KAPITALIZACIJE IZ PRIMERLJIVIH POSESTI

Niz dohodkov za nedoločen čas iz realiziranih najemnin kapitaliziram s povprečno stopnjo kapitalizacije 7,8 %, ki jo dobim s primerjavo podobnih objektov, ki so bili v zadnjih letih prodani in so v najemu, nekaj primerjav pa sem izdelal tudi iz ponudb nepremičnin, ki se prodajajo in oddajajo. Pri izračunu vrednosti nepremičnin po tej metodi je upoštevano tudi celotno funkcionalno zemljišče, kot del, ki prinaša dohodek.

### 4. OCENJENA VREDNOST PO NAČINU KAPITALIZACIJE DONOSOV

$$V = D/I = 2.580 / 0,078 = 33.076,92 \text{ €, ali zaokroženo} = 33.100 \text{ €}$$

#### **D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI**

Poslovni prostor št. 49 v 1. nadstropju NC na Kidričevi 2b v Velenju, ki je del večjega prostora skupaj s št. 50, sem ocenil po dveh različnih načinih, ki pokažeta dve indikativni vrednosti:

- |   |          |
|---|----------|
| - Indikativna vrednost prostora po načinu primerljivih prodaj znaša       | 34.300 € |
| - indikativna vrednost istega prostora po načinu kapitalizacije donosa pa | 33.100 € |

Obe ocenjeni vrednosti nepremičnin po dveh različnih metodah se razlikujeta za 1.200 €, kar je 3,6 % in je vsekakor v mejah normale pri tovrstnih cenitvah. To pomeni, da sta izračunani vrednosti dokaj zanesljivi in nadaljnje korekcije niso potrebne. Pri končni oceni pa upoštevam ca 2/3 ocenjene vrednosti po načinu primerljivih prodaj, ki je gotovo zanesljivejša in le 1/3 ocenjene vrednosti po dohodkovnem načinu. Tako znaša končna ocenjena vrednost prostora:

$$34.300 \text{ €} * 2/3 + 33.100 \text{ €} * 1/3 = 33.899,99 \text{ €} \text{ ali zaokroženo na } 100 \text{ €} = 33.900 \text{ €}$$

#### **REKAPITULACIJA:**

**Ocenjena tržna vrednost poslovnega prostora št. 49 v 1. nadstropju, ki je del večjega prostora skupaj s št. 50, v poslovni stavbi NC na Kidričevi cesti 2b v Velenju, (nepremičnina ID znak 964-3490-49), znaša v juliju 2019:**

**33.900 €**

Velenje, 08.07.2019



Izdelal :