

OKRAJNO SODIŠČE V NOVEM MESTU

Izvršilni oddelok
Ljubljanska cesta 26
8000 Novo mesto

ZADEVA: CENITVENO POROČILO o vrednosti nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh na Turkovi ulici 34 v Novem mestu, v zadevi št. 0369 I 276/2019 (upnik: LEDAVA, INVESTICIJE, d.o.o., Cesta v Mestni log 1, 1000 Ljubljana; dolžnik: RSL PRODUCTION audio & video produkcija d.o.o., Turkova ulica 34, 8000 Novo mesto --- DOPOLNITEV - Odgovor na pripombe upnika

1.0. OSNOVNI PODATKI

- 1.1. Dne 16.nov.2020 sem na zahtevo Okrajnega sodišča v Novem mestu izdelal cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine parc. št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh (poslovna stavba in stavbno zemljišče).
- 1.2. Na cenitveno poročilo je dne 27.11.2020 pripombe podal upnik Ledava, investicije d.o.o.
- 1.3. Okrajno sodišče v Novem mestu mi je z dopisom št. 0369 I 276/2019 z dne 17.2.2021 poslalo pripombe upnika in me pozvalo, da se do pripomb opredelim.

2.0. ODGOVORI IN POJASNILA NA PRIPOMBE

- 2.1. Pripomba, da uporaba načina tržnih primerjav za ta primer ni primerna
 - Strinjam se s pripombo upnika in jo upoštevam, tako da v dopolnitvi ocenjevanja ta ocenjevalni način ne bo uporabljen.
- 2.2. Pripomba, da običajna verjetna življenjska doba dolgoročnih komponent za tak objekt znaša nekje med 60 in 80 let in ne 120 let, kot sem uporabil jaz v cenitvi
 - Upnik ni navedel, iz kje je povzet podatek, da verjetna življenjska doba takega objekta znaša med 60 in 80 let. Moj podatek, da verjetna življenjska doba podobnega objekta znaša 120 let je uporabljen iz Kataloga vzorčnih gradbenih objektov in Priročnika za vrednotenje gradbenih objektov avtorja Franca Valanta. Ocenjujem, da je podatek iz navedenega kataloga pravilen, zato pri njem ostajam. Izrez iz navedenega kataloga je na spodnji sliki.

02-08-1

Šolski objekti s sodobno zasnovo do K + P + 2 (predavalnice, laboratoriji, kabineti itd.) z vgrajenimi dvigali, bogatejšo finalno obdelavo in sodobno opremljenostjo. Etažne višine do 4,50 m (fakultete, strokovne šole).

Vn

N 120



- 2.3. Pripomba, da se upniku nadomestitveni strošek za izdelavo m2 podobnega objekta v višini 1.372 €/m2 zdi pretiran in da po njegovem po podatkih iz baze Pegonline le-ta znaša do 1.100 €/m2.
 - Upnik ni navedel, pri katerem objektu v bazi Pegonline je našel ta podatek.
 - V nadaljevanju navajam nekaj izpisov iz Gradbenega portala PEG ONLINE:

Zap. št.	Opis objekta --- Gradbeni portal PEG ONLINE	Koristna površina m ²	Vrednost brez opreme €	Cena novega objekta brez opreme (€/m ²)
1	Gimnazija z 8 učilnicami, P+1N, srednji cenovni razred; 2020: samostojna, nepodkletena s poševno streho	2.799,00	5.175.867,46	1.849
2	Osnovna šola z 10 učilnicami in telovadnico, P+1N, redni cenovni razred; 2020: pripadajoči kabineti, telovadnica, knjižnica, kuhinja, jedilnica in upravni prostori; samostojna stavba, nepodkletena s poševno streho	2.391,00	4.103.163,80	1.716
3	Glasbena šola - rekonstrukcija obstoječega objekta, 32 učilnic, srednji cenovni razred; 2020: učilnice velikosti 10-52 m ² , pisarne, kabineti, energ. prostori, garderobe, sanitarije, mala dvorana v pritličnem prizidku (80 sedežev); viš. etaž 4,05 m, dvorana (od celotne površine 106 m ²) višine 5,70 m; samostojna stavba s poševno streho	1.201,00	2.836.139,56	2.361
4	Učna delavnica, pritlična, 150 mest, srednji cenovni razred; 2020: za področje strojegradnje, delavnica, učni prostori, socialni prostori, upravni prostori, skladišče; samostojna pritlična stavba, nepodkletena, z ravno streho	2.528,00	3.510.788,35	1.389
5	Otroški vrtec - 60 otrok, srednji cenovni razred; 2020: 4 skupinski prostori (180m ²), stranski skupinski prostori (190m ²), gospodarski prostori (70m ²), prometno področje (130m ²); samostojna pritlična stavba, nepodkletena s poševno streho/neobdelana mansarda	608,00	867.433,18	1.427
6	Medicinski center - 5 zdravnikov, višji cenovni razred; 2020: pet preiskovalnih in zdravniških prostorov, pet ordinacij, laboratorij, skladiščni in gospodarski prostori, sprejemni prostor s čakalnico, sanitarije, uprava, prostori za osebje v mansardi; samostojna pritlična stavba atrijskega tipa, nepodkletena, s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, P+0do1N+M(delno)	416,00	681.216,80	1.638
7	Stanovanjsko - poslovni objekt (35% - 65%), 2K+P+2N, 2000 m ² , srednji cenovni razred; 2020: podzemna garaža, 65% poslovni del (trgovine, biroji, zdravniške ordinacije...), 35% stanovanjske površine; vrstna vmesna stavba, dvostransko vzdružena, z ravno streho	2.730,00	3.695.100,25	1.354
8	Upravno/poslovna pritlična stavba za 30 do 50 zaposlenih, srednji cenovni razred; 2020: samostojna pritlična stavba, nepodkletena, z ravno streho	730,00	1.296.839,00	1.776
9	Upravno/poslovna stavba K+P za 30 do 50 zaposlenih, osnovni cenovni razred; 2020: s podzemno garažo (0,7 parkirnega mesta/del. mesto), samostojna pritlična stavba s polno izkoriščeno kletjo, z ravno streho	1.420,00	1.920.622,14	1.353
10	Razvojno - tehnološki objekt; 2020: Industrijski objekt, P+N (2160 m ²), etažne višine 4,40 m, razvojni del (990 m ²), proizvodno - tehnološki del (905 m ²), stopnišča, sanitarije, čajna kuhinja; samostojna stavba z ravno streho	2.300,00	3.261.939,24	1.418

- Iz navedenih podatkov je razvidno, da se cena m² novozgrajenih podobnih objektov giblje od 1.353 €/m² pa do preko 2.000 €/m². Vse cene iz Gradbenega portala PeG so brez DDV-ja. Na osnovi navedenega smatram, da je cena novega objekta v višini 1.372 €/m², primerna in zato je ne spreminjam.

2.4. Pripomba, da je faktor solastništva ocenjen napačno

- Obravnavana nepremičnina ima dva solastnika. V cenvi je upoštevan faktor solastništva 0,96.
- V tem faktorju je upoštevano, da je nepremičnina zaradi solastništva manj tržno zanimiva, ker morebitni novi lastnik tega deleža ne bo mogel svobodno razpolagati z nepremičnino. Za vsako zadevo, ki jo bo želel urejati na nepremičnini se bo moral dogovarjati oziroma pogajati z ostalimi solastniki. V našem primeru je to samo eden, zato tudi ta odbitek ni tako velik, kot navaja upnik.
- S tem faktorjem se ne določa vrednost deleža 43/50 oziroma 86% od celotne nepremičnine, pač pa se vrednost deleža, ki je že zmanjšana s faktorjem 43/50 še dodatno zmanjša s faktorjem solastništva oziroma delne prodaje, je nepremičnina, zaradi tega, ker se ne prodaja v celoti manj tržno zanimiva.
- V ocenjevalni praksi se ta faktor upošteva od 0 do cca 15 %, odvisno od tega, koliko je ostalih solastnikov. Več kot je solastnikov, višji je odbitek, saj je od tega odvisno, koliko truda in volje je potrebno vložiti v dogovarjanje z ostalimi solastniki.
- Glede na to, da imamo v našem primeru samo enega dodatnega solastnika, sem mnenja, da je upoštevan faktor v višini 0,96 ustrezen.

2.5. Pripomba, da objekt nima funkcionalnega zemljišča

- Navedba, da objekt nima funkcionalnega zemljišča ni točna. Objekt ima funkcionalno zemljišče. Po podatkih Gursa znaša površina parcele 1.000 m². Prav tako po podatkih Gursa znaša površina zemljišča pod stavbo 508 m². Torej parcela ni v celoti zazidana. Tisti del parcele, ki ni zazidan, predstavlja funkcionalno zemljišče.
- Funkcionalno zemljišče ni veliko. Ocenjujem, da ta pomanjkljivost vpliva na vrednost v višini 3%, kar bom v dopolnitvi ocenjevanja tudi upošteval.

2.6. Pripomba, da nepremičnina nima urejenega dostopa in da za dostop ni ustanovljena služnost

- Pripomba je upravičena, jo sprejemam in jo bom upošteval v dopolnitvi ocenjevanja.
- Neurejenost dostopa ocenjujem na 7% od vrednosti nepremičnine, faktor neurejenega dostopa pa tako znaša 0,93.

3.0. DOPOLNITEV OCENJEVANJA, nabavnovrednostni način

3.1. Prilagoditve primerjav za stavbno zemljišče Opis prilagoditve (Pp1/Pp2/Pp3/Pp4)	Faktor prilagoditve			
	Pp1	Pp2	Pp3	Pp4
1. Lokacija	Novo mesto, Bučna vas, Tržiška ulica	Novo mesto, Bučna vas, Tržiška ulica	Novo mesto, Bučna vas, Ljublj. cesta	Novo mesto, Poslovna cona Bršljin
2. Cena primerjav	86,630	69,920	67,410	80,000
3. Časovna prilagoditev = pč	1,162	1,144	1,118	1,000
4. Prilagoditev na pogoje = pp • prodaja-ponudba (prodaja/prodaja/prodaja/ponudba) • delna prodaja / solastništvo	1,00 0,96 0,960	1,00 0,96 0,960	1,00 0,96 0,960	0,90 0,96 0,864
5. Prilagoditev na lokacijo, kraj = pl: Novo mesto, Bučna vas, Turkova ulica (slabša/slabša/podobna/slabša)	1,05 1,050	1,05 1,050	1,00 1,000	1,10 1,100
6. Prilagoditev na fizične lastnosti = pf • oblika-uporabnost za gradnjo: primerna (primerna/primerna/primerna/ /primerna) • velikost funkcionalnega zemljišča: majhno • dostop: ni neposrednega dostopa do parcele z javne komunikacije • komunalna oprema: elektrika, vodovod, kanalizacija, telefon, plin in asfalt (podobna, nezazidano/podobna, nezazidano/podobna, zazidano/ /podobna, nezazidano)	1,00 0,97 0,93 1,07 0,965	1,00 0,97 0,93 1,07 0,965	1,00 0,97 0,93 1,00 0,902	1,00 0,97 0,93 1,07 0,965
7. Končna prilagoditev: p = pč x pp x pl x pf =	1,130	1,113	0,968	0,917

3.2. Prilagojene vrednosti primerljivih prodaj za stavbno zemljišče	Oznaka	Vrednost	Denarna enota
• prilagojena vrednost 1. primerljive prodaje: Cen-1 = Cpp1 x p1 =	Cen-1 =	97,89	€/m2
• prilagojena vrednost 2. primerljive prodaje: Cen-2 = Cpp2 x p2 =	Cen-2 =	77,82	€/m2
• prilagojena vrednost 3. primerljive prodaje: Cen-3 = Cpp3 x p3 =	Cen-3 =	65,25	€/m2
• prilagojena vrednost 4. primerljive prodaje: Cen-4 = Cpp4 x p4 =	Cen-4 =	73,36	€/m2

3.3. Končna prilagojena vrednost m2 stavbnega zemljišča	Deleži posameznih primerjav				Končna prilagojena vrednost		
	dp1	dp2	dp3	dp4	€/m2		€/m2
	25%	25%	25%	25%			
Zem-1a = dp1 x Cen-1 + dp2 x Cen-2 + dp3 x Cen-3 + dp4 x Cen-4 =					78,58	≈	79,00

3.4. Cena m2 stavbnega zemljišča v območju stanovanjskih površin in v območju zelenih površin	Osnovna cena (€/m2)	Faktor omej. uporabe (Fou)	Cena €/m2		Cena €/m2
Cena zemljišča v območju stanovanjskih površin: Zem-1b = Fou1 x Zem-1a =	79,00	1,10	86,90	≈	87,00
Cena zemljišča v območju zelenih površin: Zem-1c = Fou2 x Zem-1a =	79,00	0,15	11,85	≈	12,00

3.5. Vrednost stavbnega zemljišča	Površina (m2)	Cena (€/m2)		Vrednost (€)
STZEM-1 =				
Psz1a x Zem-1a = poslovni del parcele	980	79,00		
Psz1b x Zem-1b = stanovanjski del parcele	10	87,00		
Psz1c x Zem-1c = zeleni del parcele	10	12,00	=	77.540,00

3.6. Ocenjevanje vrednosti objekta (nabavnovrednostni način)	Oznaka	Enota
• strošek za izdelavo m2 novega podobnega objekta: 02-08-1; šolski objekt s sodobno zasnovo do K+P+2 (predavalnice, laboratoriji, kabineti itd.) z vgrajenimi dvigali, bogatejšo finalno obdelavo in sodobno opremljenostjo. Etažna višina do 4,50 m (fakulteta, strokovna šola.	N = 120 let	
• povprečna starost objekta:	C1 =	1.372,00 €/m2
• verjetna življenjska doba objekta:	n1 =	20 let
• neodpisana stopnja amortizacije	N1d =	120 let
• faktor prostorov:	N1k =	30 let
• regijski faktor:	Am1 =	0,83
• faktor izvedbe (ni dvigal):	Fp1a =	0,70
• faktor dokončnosti:	Fp1b =	1,00
	Fp1c =	0,90
	Fr1 =	1,03
	Fiz1 =	0,95
	Fdo1 =	1,00

• faktor vzdrževanja:	Fv1 =	0,97	
• faktor dokumentacije: gradbeno dovoljenje pridobljeno	Fdk1 =	1,00	
• faktor delne prodaje oziroma solastništva:	Fdp1 =	0,96	
• faktor velikosti funkcionalnega zemljišča:	Ffz =	0,97	
• faktor dostopa:	Fd =	0,93	
• vrednost m2 kleti: Cob1a = C1xam1xftp1axfr1xfiz1xfdo1xfv1xfdk1xfdp1xffzxfd=	Cob1a =	655,22	€/m2
• vrednost m2 za dejavnost: Cob1b = C1xam1xftp1bxfr1xfiz1xfdo1xfv1xfdk1xfdp1xffzxfd=	Cob1b =	936,03	€/m2
• vrednost m2 stanov-bival. dela: Cob1c = C1xam1xftp1cxfr1xfiz1xfdo1xfv1xfdk1xfdp1xffzxfd=	Cob1c =	842,43	€/m2

3.7. Vrednost objekta	Površina (m2)	Cena (€/m2)		Vrednost (€)
KLET = Ntp1a x Cob1a =	23,90	655,22	=	15.659,81
DEJAVNOST = Ntp1b x Cob1b =	624,10	936,03	=	584.177,57
STANOV-BIVALNO = Ntp1c x Cob1c =	296,50	842,43	=	249.780,20
STAVBA-1 =	944,50			849.617,58

3.8. Ocenjevanje vrednosti zunanje ureditve (nabavnovrednostni način)	Vrednost stavbe (€)	Delež zunanje ureditve		Vrednost €
ZUNUR = OBJEKT x fzu =	849.617,58	5%	=	42.480,88

3.9. Vrednost nepremičnine (nabavnovrednostni način)	Oznaka	€	Delež
• vrednost stavbnega zemljišča	ZEM-695/2=	77.540,00	8,00%
• vrednost poslovne stavbe	STAVBA-1=	849.617,58	87,62%
• vrednost zunanje ureditve	ZUNUR=	42.480,88	4,38%
	SKUPAJ =	969.638,46	100,00%

4.0. ZAKLJUČEK

4.1. Vrednost deleža nepremičnine, ki pripada dolžniku	Vrednost posameznih parcel (€)	Solastniški delež dln	Vrednost solastniškega deleža (€)
• vrednost solastniškega deleža na parc.št. 695/2 k.o. Daljnji Vrh (86/100)	969.638,46	0,86000	833.889,00
	RSL-PRODUCTION=		833.889,00

Dostavljeno: Okrajno sodišče v Novem mestu po e-pošti



Penca

Ocenjevalec: Penca Branko