



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, Epošta: venceslav.svoljsak@t-2.net

Opr.št.: I 178/2018, I 179/2018, VL 8885/2018

POROČILO št. 09/19

O CENITVI NEPREMIČNIN PODJETJA »AS AVTOMOBILI SKORNŠEK d.o.o.«,
CESTA SIMONA BLATNIKA 20, V VELENJU.
(nepremičnine parc.št. 1657, 1654/30 in 1654/31 k.o. 964 Velenje)



Velenje, 20.05.2019



Izdelal:

VSEBINA

A. OSNOVNI PODATKI	3
B. UVODNI DEL	4
1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE – POVZETEK	
2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE	
3. UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI	
4. IZJAVA OCENJEVALCA	
C. PREDSTAVITEV PODATKOV	6
1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	
2. PODATKI O OBJEKTIH	
3. ZUNANJA UREDITEV	
4. STANJE OBJEKTOV	
Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE	10
I. ZEMLJIŠČE - NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ	10
1. TRŽNA ANALIZA	
2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ	
3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE	
4. PRILAGODITVE MED PRIMERLJIVIMI PRODAJAMI	
5. VREDNOST ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO OPREMO	12
II. GRAD. VREDNOST STAVBE – NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN	13
1. NADOMESTITVENA VREDNOST POSLOVNE STAVBE IN ZUN. UREDITVE	
2. VREDNOST ZASTARANJA POSLOVNE STAVBE IN ZUNANJE UREDITVE	
3. SEDANJA GRADBENA VREDNOST STAVBE IN ZUNANJE UREDITVE	
III. NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA	15
1. OCENA BRUTO NAJEMNINE IZ PRIMERLJIVIH OBJEKTOV	
2. OCENA POSLOVNIH ODHODKOV IN NADOMESTITVENE REZERVE	
3. STOPNJA KAPITALIZACIJE IZ PRIMERLJIVIH POSESTI	
4. OCENJENA VREDNOST PO NAČINU KAPITALIZACIJE DONOSA	
D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI	16
1. SKUPNA VREDNOST NEPREMIČNIN - REKAPITULACIJA	
2. RAZDELITEV SKUPNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO PARCELAH	17

A. OSNOVNI PODATKI

1. PREDMET CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin podjetja »AS AVTOMOBILI SKORNŠEK d.o.o., ki zajemajo poslovno stavbo z avtosalomom in servisom, s pripadajočim stavbnim zemljiščem 3 parcel, komunalno opremo in zunanjo ureditvijo, Na Cesti Simona Blatnika 20 v Velenju.
2. LASTNIŠTVO: AS AVTOMOBILI SKORNŠEK, prodaja in servis avtomobilov d.o.o., Cesta Simona Blatnika 20, Velenje, lastnik 1/1
3. ZEMLJ. KNJIŽNI PODATKI: Nepremičnine so vpisane v zemljiški knjigi in katastru z ID znakom:
- | | | |
|------------------|---------------------------------|---------------------|
| - 964-1657-0, | pozidano zemlj. (posl. stavba), | 915 m ² |
| - 964-1654/30-0, | »« (dvorišče), | 91 m ² |
| - 964-1654/30-0, | »« | 21 m ² |
| Skupaj | | 1027 m ² |
4. STAROST OBJEKTOV: Prvotna poslovna stavba je bila zgrajena leta 1999, leta 2009 pa je bila povečana s pritličnim prizidkom, od katerega je 113 m² zaprtega avtosalona, 163,5 m² pa je odprta nadstrešnica pred servisno delavnico.
5. OGLED IN IZMERE: Ogled na kraju samem dne 15.5.2019 v prisotnosti lastnika podjetja, g. Skornška, ki mi je dal tudi nekatere podatke o stavbi. Podatki iz evidence nepremičnin GURS se ne ujemajo z dejanskim stanjem, zato uporabim izmere prostorov iz cenitve sodnega cenilca Danila Šturma iz leta 2009, s preverjanjem na kraju samem.
6. NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Velenju (sklep z 18.4.2019).
7. NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin v izvršilnem postopku prodaje.
8. DATUM CENIT. VRED.: Vrednost nepremičnin je ocenjena na maj 2019.

B. UVODNI DEL

1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE - POVZETEK

Po naročilu Okrajnega sodišča v Velenju, je potrebno v izvršilnem postopku prodaje nepremičnin, oceniti tržno vrednost nepremičnin podjetja AS AVTOMOBILI SKORNŠEK d.o.o., ki zajemajo poslovno stavbo avtosalona in servisa s pripadajočim stavbnim zemljiščem 3 parcel, komunalno opremo in zunanjo ureditvijo, na Cesti Simona Blatnika 20 v Velenju, ki so v lasti podjetja oz. dolžnika 1/1.

Ogled objektov sem opravil 15.5.2019 v prisotnosti lastnika podjetja, ki mi je posredoval tudi nekatere podatke o nepremičninah. Neto tlorisno površino prostorov povzemam iz ceditve sodnega cenilca Danila Šturma iz leta 2009, ki zajema že tudi dodan prizidek. Podatke sem predhodno preverjal na kraju samem.

V času ogleda je objekt v obratovanju.

Lokacija nepremičnin je v obrtno podjetniški coni v Stari vasi, v zahodnem delu Velenja. Dostop do zemljišča je po Cesti Simona Blatnika, z njenega odcepa proti severu, ki poteka mimo obravnavanega zemljišča kar z dveh strani. (Slika št. 2). Cesta, ki se je na mestu avtosalona prvotno končala, je bila v lanskem letu podaljšana zaradi širitve cone. Lokacija je za dejavnost prodaje in servisiranja avtomobilov primerna, saj je lahko dostopna, ima dovolj parkirnih mest in je na robu mesta. Oddaljenost od središča Velenja, kjer so objekti javnega značaja (banka, pošta, trgovine, šole itd. je ca 1,5 km.

Zemljišče, ki je predmet te ceditve zajema 3 parcele, v skupni izmeri 1027 m². Zemljišče je v ravnini in je v celoti pozidano s poslovno stavbo in dovoznimi cestami ter parkirišči ter manjšo zelenico. Vse tri parcele imajo status stavbnega zemljišča v območju poslovno obrtne cone.

Zemljišče je komunalno opremljeno z asfaltiranimi cestami, z javno razsvetljavo in pločniki, z vodovodom in kanalizacijo, elektro, telefonskimi in KTV priključki ter s toplovodom.

Poslovna stavba ID št. 1475 je dvoetažen objekt, zunanje mere 24 × 24 m, ki je bil v prvotni obliki zgrajen leta 1999, leta 2009 pa je bil dozidan s pritličnim prizidkom. V pritličju se nahaja avtosalon z razstavo in prodajo avtomobilov ter servisna delavnica s pomožnimi prostori. V nadstropju oz. mansardi pa so garderobe in sanitarije, pisarne, sejna soba in skladišče. Neto in uporabna površina vseh prostorov znaša 728,0 m².

2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE

Pri ocenjevanju stavbe in zemljišča 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.

Pri ocenjevanju predmetnih nepremičnin uporabim vse tri priznane metode za ugotavljanje tržne vrednosti.:

- Z načinom primerljivih prodaj ocenim tržno vrednost stavbnega zemljišča. Zaradi omejenega tržišča, kot je Šaleška dolina pa je ta pristop za ocenjevanje specifičnih objektov neuporaben, ker je premalo izvedenih prodaj tovrstnih objektov, ki bi bili primerljivi z obravnavanim.
- Gradbeno vrednost poslovne stavbe tako ocenim po nabavno vrednostnem načinu, kar mi omogoča ločeno prikazovanje konstrukcijskih posebnosti oz, namembnosti.
- Poleg tega pa vse nepremičnine ocenim še po načinu kapitalizacije donosa, s katerim pravzaprav preverjam izračune po nabavno vrednostnem načinu.

3. UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI:

- MSOV – mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (IVS).
- 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 v RS - razne publikacije SICGRAS in FIABCI.
- FIABCI Slovenija - Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, Ljubljana, junij 1995.

4. 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 osebnega 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;

C. PREDSTAVITEV PODATKOV

1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

Slika 2: Lokacija zemljišča s katastrskimi podatki, ID št. stavb in hišnimi številkami.



Lokacija zemljišča je v zahodnem delu Velenja, v obrtno podjetniški coni Stara vas, ki je bila v prvi fazi zgrajena v južnem delu, ob cesti Simona Blatnika, pred kakšnim letom pa se je razširila proti severu, kjer je bila zgrajena vsa komunalna oprema. Dostop do zemljišča je s Ceste Simona Blatnika, ki pelje naprej proti severu in obdaja parcelo s svojimi odcepi kar z dveh strani. Lokacija je za poslovno dejavnost ugodna, saj je lahko dostopna z dveh strani pa tudi parkirišč je dovolj. Oddaljenost od centra Velenja, kjer je večina javnih objektov (banka, pošta, trgovine, uradi itd.) pa znaša ca 1,5 km.

Funkcionalno zemljišče, ki je predmet te cenitve tvorijo parcele št. 1657, 1654/30 in 1654/31 k.o. 964 Velenje, v skupni izmeri 1027 m². Vse tri parcele imajo status stavbnega zemljišča.

Zemljišče je komunalno opremljeno z asfaltiranimi cestami s pločniki in javno razsvetljavo, s priključki elektrike, telefona in CaTV po zemeljskih kabljih, s priključkom vodovoda in kanalizacije in toplovoda.

2. PODATKI O POSLOVNI STAVBI

Poslovna stavba »AS avtomobili Skornšek«, ID št. 1475 (slika na naslovni strani ter št. 3 in 4), je dvoetažna in deloma pritlična stavba, zunanjih mer 24×24 m, ki je bila v prvotnem delu zgrajena leta 1999, leta 2009 pa je bila povečana s pritličnim prizidkom. V objektu so prostori avtosalona, za razstavljanje in prodajo avtomobilov, prodajo dodatne opreme in rezervnih delov, priprava avtomobilov za prodajo in prostori za servisiranje vozil. V nadstropju oz. podstrešju pa so pomožni prostori, garderobe in sanitarije, pisarne, sejna soba, skladišče repromaterialov. Nekaj teh prostorov je tudi v pritličju, kjer je toplotna podpostaja, sanitarije za goste, priročna kuhinja itd.

Slika 3: Pogled na nadstrešek pred delavnico z JV strani, ki se nadaljuje s steklenim delom salona.



Slika 4: Pogled nanadstrešek z druge strani, kjer so vhodi v servisno delavnico.



Konstrukcija:

Temelji so pasovni in točkovni, armirano betonski. Osnovna konstrukcija je armirano betonska, skeletna z polnili iz opečnih modularcev in a.b. ploščo. Strešje je leseno, dvokapno, tlorisno v obliki črke T, s pravokotnim stikom slemen obeh delov strehe. Strešne obrobe so iz Al barvne pločevine. Streha je pokrita z bitumenskimi škodlami na lesenem opažu, streha ima točkovne snegobrane in strelovodno napeljavo.

Nosilna konstrukcija prizidka je iz jeklenih profilov, preko katerih so položene lesene lege. Streha je enokapna, z malim naklonom in je pokrita z paneli iz TR pločevine z vmesno toplotno izolacijo. V zaprtem delu je debelina izolacije večja, v odprti nadstrešnici pa je manjša in brez spodnje pločevine (zaglajen poliuretanski obrizg).

Fasada je v območju avtosalona steklena, Al konstrukcija s termopan steklom, zidani del pa ima toplotno izolacijsko fasado Demit. Okna so PVC s termopan steklom in zunanji žaluzijami in kamnitimi okenskimi policami. Vhodna vrata so steklena z dvostranskim avtomatskim odpiranjem, v servisni delavnici so še 3 hitro odpirajoča avtomatska vrata.

Svetla višina v delavnici je 4,00 m, v avtosalonu pa 3,20 m in več.

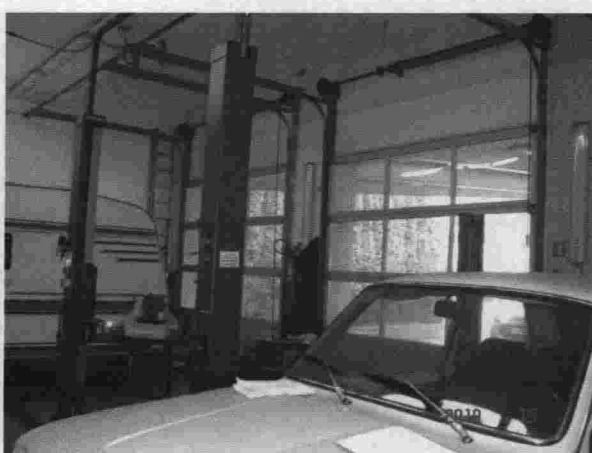
Obdelava in opremljenost prostorov:

Slika 5: Pogled v avtosalon s severne proti južni strani. Slika 6: Pogled v avtosalon v obratni smeri.



Slika 7: Pogled v severni del servisne delavnice.

Slika 8: Pogled v južni del delavnice z dviznimi vrati.



Slika 9: Pogled v sanitarije v nadstropju.

Slika 10: Pogled v skladišče v nadstropju.



Notranji zidovi so ometani in beljeni, mokri deli so obloženi s stensko keramiko, v sanitarijah do vrha. V pritličju v avtosalonu in v delu nadstropja je spušen strop Armstrong z vgrajenimi lučmi in drugimi instalacijami. V Prizidanem delu salona so Al TR paneli na lesenih legah. V ostalih prostorih nadstropja in podstrešja so spuščeni stropovi iz Knauf plošč ter kitani in beljeni. Finalni podi so večinoma v talni keramiki, v avtosalonu in delno WC je granitogrez, v

delavnici, podpostaji ter pisarni ob njej in skladišču je industrijski betonski estrih z poliestrskim premazom, v pisarnah nadstropja pa je laminatni pod. Pod odprtim nadstreškom pred delavnico je asfalt. Stavba ima dvojne stopnišče. Iz avtosalona do pisarn v nadstropju vodijo zavite stopnice, obložene z marmorjem, stopnice iz delavnice pa imajo le premaz. Predelna stena med avtosalomom in servisom je steklena.

Instalacije in oprema:

Objekt ima vse sodobne instalacije, elektroinstalacije za razsvetljavo in moč s kompenzacijsko napravo, šibki tok pa ima telefonske instalacije, računalniško omrežje, alarmni sistem in ozvočenje.

Vodovod in kanalizacija s priključkom na javno kanalizacijo. Ogrevanje je centralno z radiatorji, v novem delu avtosalona pa je talno ogrevanje. Ogrevanje se napaja iz lastne podpostaje, ki je priključena na mestni toplovod.

Neto površina prostorov po ISO standardu (podatke povzemam po ceni sodnega cenilca Danila Šturma iz leta 2009 s preverjanjem na kraju samem):

Skupna površina vseh prostorov znaša 728,00 m². Od tega je površina zaprtih prostorov 564,50 m², površina nadstrešnice, ki je z dveh strani odprta pa 163,50 m².

3. ZUNANJA UREDITEV

Manjše površine funkcionalnega zemljišča izven gabarita poslovne stavbe so na zahodni strani asfaltirane, kjer je prostor za parkiranje z uvozom s ceste. Na južni strani je ozek pas ob objektu asfaltiran, do ceste pa je še manjša zelenica s travno površino. Na vzhodni strani pa je dovozna cesta, ki se nadaljuje po celi vzhodni strani objekta.

4. STANJE OBJEKTA

Stavba je normalno vzdrževana, posebnih pomanjkljivosti ni, saj je novejšega datuma, vse okvare pa so pravočasno obnovljene. Zato je objekt v dobrem stanju.

Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE

I. ZEMLJIŠČE - NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

1. TRŽNA ANALIZA

V zadnjih treh letih od leta 2015 do leta 2017 glede na število parcel beležijo najvišje rasti prometa zemljišča za gradnjo stavb in sicer okoli 36%, glede na prodane površine pa okoli 30%. Sledijo hiše z okoli 33% povečanega prometa. Sledi promet s stanovanji, garažami in gozdnimi zemljišči glede na število prodanih parcel z okoli 18% rastjo. Najnižjo rast z okoli 7% beleži promet s poslovnimi nepremičninami, kar je pričakovano glede na precejšnjo rast najemnega trga poslovnih nepremičnin.

Prodaja zemljišč za gradnjo stavb je dosegla dno leta 2013, po tem pa je začel oživljati tudi ta trg, predvsem na račun individualnih nakupov zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš. Začeli so se vrstiti tudi nakupi gradbenih zemljišč iz v času krize naseljenih projektov, medtem ko na nakupe zazidljivih zemljišč za nove večje stanovanjske in poslovne projekte v glavnem še čakamo.

Zemljišča za gradnjo so namenjena gradnji stanovanjskih hiš, stanovanj, gospodarske javne infrastrukture, poslovnih prostorov, kmetijskih objektov in industrijskih objektov. Zato so zemljišča za gradnjo, ki so obravnavana v analizah, namenjena gradnji različnim vrstam stavb, večji delež pa je namenjen gradnji stanovanjskih hiš.

Pomembno je poudariti izjemen pomen lokacije in mikrolokacije posamezne parcele, ki je namenjena gradnji stavbe oziroma objekta. Zato lastnosti parcel, ki se obravnavajo, kot zemljišča za gradnjo stavb odražajo povprečja cen, lokacije, mikrolokacije in površine.

Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015–2017

	2015	2016	2017
SLOVENIJA ŠTEVILO PARCEL	2.165	2.857	3.224
POVRŠINA VSEH PARCEL [m ²]	1.537.792	2.286.716	2.553.218
POVPREČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	710	800	792
POVPREČNA CENA [€/m ²]	45	65	52

Iz letnega poročila GURS za leto 2017 je razvidno, da so bile povprečne prodajne cene stavbnih zemljišč v Sloveniji 50 €/m², povprečne cene na Celjskem območju so bile 40 €/m², 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. Tako so znašale povprečne cene pisarniških prostorov 1000 €/m², cene trgovskih in storitvenih lokalov 980 €/m², enako ceno so imeli tudi gostinski lokali, za proizvodne in ostale objekte pa ni podatkov. To so bile povprečne cene v Sloveniji, seveda pa so cene takih prostorov na periferijah dosti nižje.

Obravnavane nepremičnine sodijo po lokaciji vsekakor dosti pod povprečje v RS, ki zajema lokacije vse od Bleda, Ljubljane in obale. Pri ugotavljanju najboljše uporabe zemljišča smo omejeni na proizvodno in obrtno dejavnost, ki je dovoljena na tem območju, kar moramo upoštevati pri ocenjevanju tržne vrednosti tega zemljišča.

2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA ZEMLJIŠČE

Stavbno zemljišče ocenjujem kot bi bilo nezazidano, vendar komunalno opremljeno. Iz podatkov o prodanih primerljivih zemljiščih v zadnjem letu na področju Velenja, primerjam štiri izvršene prodaje, od katerih sta dve iz neposredne bližine iz Stare vasi, dve novejši pa sta iz Trebuše in Gorice. Izbrana zemljišča prilagajam na obravnavano stavbno zemljišče treh parcel v skupni površini 1027 m², z vsemi njihovimi lastnostmi.

1. Zemljišče

V januarju 2019 je bila prodana v Velenju, v Trebuši (pri Momaxu), v dolini, zazidljiva, kom. opremljena gradbena parcela, velikosti 2020 m², za 86.254 €, kar je po 43 €/m².

2. Zemljišče

V maju 2018 je bila prodana v Velenju, v Stari vasi, (pri Modnem salonu), delno kom. opremljena parcela velikosti 1643 m² za 54.219 €, kar je 33 €/m².

3. Zemljišče

V juliju 2018 je bila prodana v Velenju, v Gorici (pod Lipo), komunalno opremljena gradbena parcela v izmeri 514 m² za 20.560 €, kar je 40 €/m².

4. Zemljišče

V januarju 2018 je bilo prodano v Velenju, v Stari vasi (spodaj, pri krožišču), komunalno opremljeno stavbno zemljišče, velikosti 580 m² za 32.220 €, kar je po 55 €/m².

3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE

- Časovna prilagoditev, upoštevam pribl. 0,3 % kvartalno, do 3. tromesečja 2016 (-) nato (+).
- Lokacija: Upoštevam razlike v ceni za makro in mikrolokacijo. Tako upoštevam razliko med kraji do 20%, pri mikrolokaciji znotraj kraja pa do 10 % odstopanja.
- Lastnosti zemljišča, oblika, konfiguracija, naklon, lega itd, razlike do 10 %
- Velikost zemljišča: pri razlikah zaradi velikosti zemljišča upoštevam odstopanja do 10 %.
- Namembnost: Najvišje cene dosegajo gradbene parcele namenjene stanovanjski zidavi in trgovski dejavnosti. Ostale dejavnosti, do komunalne infrastrukture so do 25 % nižje.
- Stopnja komunalne opremljenosti širšega območja, pri upoštevanju možnosti priključitve so razlike do 20 %.
- Ostale lastnosti in omejitve (ovire zaradi objektov na zemlj., parcelacija zemljišča, samostojna raba ali pripojitev k sosed. parcelam, vpliv rudarjenja, itd.), razlika do 25 %

4. PRILAGODITVE MED PRIMERLJIVIMI PRODAJAMI

Lastnosti	Referenčne prodaje							
	Ocenjevano zemlj.	1. Zemlj.		2. Zemlj.		3. Zemlj.		4. Zemlj.
Prodajna cena (EUR/m2)		43		33		40		55
Časovna prilagoditev	2.četrtoletje 2019	1/4-19	0	2/4-18	+ 1	3/4-18	+ 1	1/4-18 + 1
Lokacija, dostopnost	Stara vas, dobra	boljša	- 10	enaka	0	enaka	0	boljša - 8
Mikro lok., konfigur.	ravnina, cesta,	močvir.	+ 3	naklon	+ 2	breg	+ 4	boljša - 5
Velikost	1027 m2	večja	+ 2	večja	+ 1	manjša	- 5	manjša - 5
Namembnost, omejit.	obratna cona	trg., obrt	- 3	enako	0	stanov.	- 10	stan. - 10
Stopnja kom. opr.okolice	dobra	boljša	- 8	slabša	+ 5	enaka	0	boljša - 5
Skupaj % prilagoditve		- 16 %		+ 9 %		- 10 %		- 32%
Prilagoditev (EUR)		- 6,9		+ 3,0		- 4,0		- 17,6
Indikativne cene SIT/m2		36,1		36,0		36,0		37,4
Uteži: razlike med primerjalnimi zemljišči niso velike, zato vzamem aritmetično sredino vseh								
Izračun povprečne indikativne cene:		(36,1 + 36,0 * 2 + 37,4) / 4 = 36,375 €/m2, zaokr. = 36 €/m2						

5. VREDNOST KOMUNALNO OPREMLJENEGA ZEMLJIŠČA

S prilagajanjem navedenih prodaj smo dobili povprečno ceno nezazidanega stavbnega zemljišča na obravnavani lokaciji v višini 36 €/m², ki velja za vse tri parcele. Pri zazidanem zemljišču parc.št. 1657 pa moramo upoštevati tudi obstoječo komunalno opremljenost, ki jo investitor sicer plača pred začetkom gradnje. Povprečni strošek kom. opreme bi znašal na tem področju ca 30 €/m², kar pomeni preračunano na 1 m² zemljišča: $30 \text{ €} \cdot 564,50 \text{ m}^2 / 915 \text{ m}^2 = \sim 19 \text{ €/m}^2$, cena tega zemljišča pa znaša $36 + 19 = 55 \text{ €/m}^2$.

- Ocenjena vrednost zazidanega stavbnega zemljišča parc.št. 1657 s komunalno opremo torej znaša:

$$915 \text{ m}^2 \cdot 55 \text{ €/m}^2 = 50.325 \text{ €}, \text{ ali zaokroženo na } 100 \text{ €} = \mathbf{50.300 \text{ €}}$$

- Ocenjena vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča parc.št. 1654/30 in 1654/31 pa znaša:

$$(91 + 21) \text{ m}^2 \cdot 36 \text{ €/m}^2 = 4.032 \text{ €}, \text{ ali zaokroženo} = \mathbf{4.000 \text{ €}}$$

$$\text{Skupna vrednost zemljišča pa znaša} = \mathbf{54.300 \text{ €}}$$

II. GRADBENA VREDNOST POSLOVNE STAVBE IN ZUNANJE UREDITVE - NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

1. NADOMESTITVENA ALI REPRODUKCIJSKA VREDNOST OBJEKTOV

Nabavno vrednost nadomestitvenega objekta izračunam s pomočjo podatkov o povprečni gradbeni ceni (GOI) v zadnjih letih zgrajenih stavb na področju širše Savinjske regije, ki jih dobim z analizo več gradbenih predračunov za podobne objekte, predvsem pa s pomočjo gradbenega portala PEG na spletu. Tako znaša povprečna cena GOI del za tovrstne objekte:

- a) Prodajno servisna stavba - zaprti prostori = 905 €/m²
- odprti del nadstreška = 430 €/m²

Nabavna vrednost (vrednost GOI del) nadomestitvenega objekta, zaokroženo na 100 €, pa znaša sledeče:

Prodajno servisna stavba:

- zaprti del	564,50 m ² * 905 €/m ² = 510.872 €, zaokroženo	=	510.900 €
- nadstrešek	163,50 m ² * 430 €/m ² = 70.305 €, »«	=	70.300 €
Skupaj		=	581.200 €

b) Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve

Nadomestitveno vrednost računam analitično z upoštevanjem povprečnih gradbenih cen v RS. Talno ureditev nezazidanega dela zemljišča z ravnanjem terena, asfaltiranjem površin dovoznih cest in parkirišča ter zelenico na južni strani, ocenjujem s povprečno ceno 34 €/m², kar pomeni:

$$(1027 \text{ m}^2 - 576 \text{ m}^2) = 451 \text{ m}^2 * 34 \text{ €/m}^2 = 15.334 \text{ €, zaokroženo} = 15.300 \text{ €}$$

2. VREDNOST ZASTARANJA POSLOVNE STAVBE IN ZUN. UREDITVE

a) Prodajno servisna stavba

Prvotna stavba zgrajena 1999, kronološka starost, KS = 20 let, v letu 2009 je bil zgrajen prizidek, KS = 10 let. Glede na površino in vrednost predstavlja prizidek ca 27 % celote. Dejanska povprečna starost celotne nepremičnine je torej:

$$DS = 20 \text{ let} * 73 \% + 10 \text{ let} * 27 \% = 17,3 \text{ let}$$

Ekonomska življenjska doba (povprečno), EŽD = 60 let

$$\text{Stopnja odpisa, SO} = DS/E\check{Z}D * 100 = 17,3/60 * 100 = \sim 29 \%$$

Vrednost fizičnega zastaranja pa znaša:

$$581.200 \text{ €} * 0,29 = 168.548 \text{ €, ali zaokroženo} = 168.500 \text{ €}$$

b) Zunanja ureditev

Povprečno, $KS = DS = 17,3$ let, $E\check{Z}D = 40$ let

$SO = 17,3/40 \cdot 100 = \sim 43 \%$

Vrednost zastaranja:

$$15.300 \text{ €} \cdot 0,43 = 6.579 \text{ €, ali zaokro\eno} = 6.600 \text{ €}$$

Ekonomsko in funkcionalno zastaranje ne ra\u00fanam, ker v tem primeru ni bistveno oz. ga ni.

3. SEDANJA VREDNOST NEPREMI\u010dNIN PO NABAVNO VRED. NA\u010dINU

OBJEKT – DEL	NADOMEST.VRED.	ZASTARANJE	SED. VREDNOST
Stavbno zemlj. parc.št. 1657 s komunalno opremo	50.300	-	50.300 €
Stavbno zemlj. parc.št. 1654/30 in 1654/31	4.000	-	4.000 €
Poslovna stavba - ID št. 1475	581.200	168.500	412.700 €
Zunanja ureditev	15.300	6.600	8.700 €
SKUPAJ	650.800	175.100	475.700 €

III. NAČIN KAPITALIZACIJE DONOSA

Vrednost ocenjevanih nepremičnin bomo izračunali s kapitalizacijo pričakovanega bodočega neto letnega dohodka, ki bi ga dosegli, če bi oddali obravnavane prostore 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 poslovnih in proizvodnih prostorov ter stanovanj v Velenju in okolici. Tako ocenjujem, da bi bilo mogoče kompletno poslovno stavbo z zemljiščem in nadstreškom oddati povprečno za 3.500 € mesečno, kar je 4,8 €/m² in je primerljivo z sedanjimi najemnini na trgu.

Cene najemnin pri vseh prostorih so brez stroškov komunale, osnovnega vzdrževanja in varovanja lokala, kar plačuje sam najemnik. Je pa v ceni kompletno funkcionalno zemljišče z zunanjo ureditvijo.

2. OCENA POSLOVNIH ODHODKOV IN NADOMESTITVENE REZERVE

Izkaz poslovanja:	Obravnavani objekt
Potencialni prihodek (letno = 3.500 * 12)	42.000 €
Neizkoriščenost, neizterljivost, (ocena - 5 %)	2.100 €
Efektivni prihodek	39.900 €
Poslovni odhodki:	
Zavarovanje, do 0,4 % nabavne vrednosti	- 1.500 €
Nadomestilo za up. stavb. zemljišča, ocena	- 1.000 €
Stroški upravljanja, do 0,2% nabavne vred.	- 700 €
Vzdrževanje in drob. material, do 0,1 % nab.vred.	- 400 €
Nadomestitvena rezerva, ocena do 0,5% vred.nad.obj.	- 2.000 €
Dobiček iz rednega poslovanja	34.300 €

3. STOPNJA KAPITALIZACIJE IZ PRIMERLJIVIH POSESTI

Niz dohodkov za nedoločen čas iz realiziranih najemnin bomo kapitalizirali s povprečno stopnjo kapitalizacije 7,3 %, 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 DOHODKOVNEM NAČINU

$$V = D/I = 34.300 / 0,073 = 469.863,01 \text{ €}, \text{ ali zaokroženo } = \mathbf{469.900 \text{ €}}$$

D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Nepremičnine podjetja »AS avtomobili Skornšek, d.o.o.« na Cesti Simona Blatnika 20 v Velenju sem ocenil po treh različnih načinih, ki pokažejo dve indikativni vrednosti nepremičnin:

1) Vrednost zemljišča s kom. opremo po načinu primerljivih prodaj	=	54.300 €
Gradbena vrednost stavbe in zunanje ureditve po nab. vred. načinu	=	421.400 €
Indikativna vrednost 1	=	475.700 €
2) Indikativna vrednost po načinu kapitalizacije donosa (2)	=	469.900 €

Obe oceni se razlikujeta za 5.800 €, kar je le 1,23 % in je vsekakor v mejah normale za takšne ceno. Ker menim, da je v tem primeru nabavno vrednostni način zanesljivejši, ker vsebuje manj predpostavk (najemnine), mu pri odločanju o končni oceni dajem večjo težo in sicer 2/3 ter dohodkovnem pristopu 1/3. Tako znaša končna ocenjena vrednost z zaokrožitvijo:

$$475.700 \text{ €} \cdot 2/3 + 469.900 \cdot 1/3 = 473.766,66 \text{ €, ali zaokroženo} = 473.800 \text{ €}$$

1. SKUPNA VREDNOST NEPREMIČNIN - REKAPITULACIJA

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin parc.št. 1657, 1654/30 in 1654/31 k.o. 964 Velenje, ki zajemajo poslovno stavbo z avtosalomom in servisom s pripadajočim zemljiščem, komunalno opremo in zunanjo ureditvijo, na Cesti Simona Blatnika 20 v Velenju, znaša v maju 2019:

473.800 €

2. RAZDELITEV SKUPNE VREDNOSTI NEPREMIČNIN PO PARCELAH

Na zahtevo sodišča razdelim skupno vrednost po posameznih parcelah tako, da razdelim najprej vrednosti po nabavno vred. načinu, ki jih na koncu korigiram z razmerjem skupnih vrednosti po dveh različnih metodah in korekcijo zaradi zaokroževanja na 100 €. Skupen korekcijski faktor znaša 0,99594:

a) Parcela št. 1657:	
- Zazidano stavbno zemljišče s kom. ureditvijo	= 50.300 €
- Grad. vrednost poslovne stavne ID št. 1475	= 412.700 €
Skupaj parc.št. 1657)	= $463.000 \text{ €} \cdot 0,99594 = 461.120 \text{ €}$

b) Parcela št. 1654/30:

- Nezazidano stavbno zemljišče: $91 \text{ m}^2 * 36 \text{ €/m}^2 = 3.276 \text{ €}$

- Sorazmerni del zunanje ureditve: $8.700 \text{ €} * 91 \text{ m}^2 / 112 \text{ m}^2 = 7.069 \text{ €}$

Skupaj parc.št. 1654/30 $= 10.345 \text{ €} * 0,99594 = 10.303 \text{ €}$

c) Parcela št. 1654/31:

- Nezazidano stavbno zemljišče: $21 \text{ m}^2 * 36 \text{ €/m}^2 = 756 \text{ €}$

- Sorazmerni del zunanje ureditve: $8.700 \text{ €} * 21 \text{ m}^2 / 112 \text{ m}^2 = 1.631 \text{ €}$

Skupaj parc.št. 1654/31 $= 2.387 \text{ €} * 0,99594 = 2.377 \text{ €}$

Skupna vrednost vseh treh parcel $= 473.800 \text{ €}$

Opomba: V primeru prodaje parc.št. 1654/30 drugemu kupcu, bo moral lastnik parc.št. 1657 iskati služnostno pravico nujne poti za dostop do svoje parcele.

Velenje, 20.05.2019



Izdelal :