

CENILNO MNENJE

PREDMET CENILNEGA MNENJA: Ocena tržne vrednosti nepremičnine,
Poslovno - industrijska stavba s pripadajočim
stavbnim zemljiščem

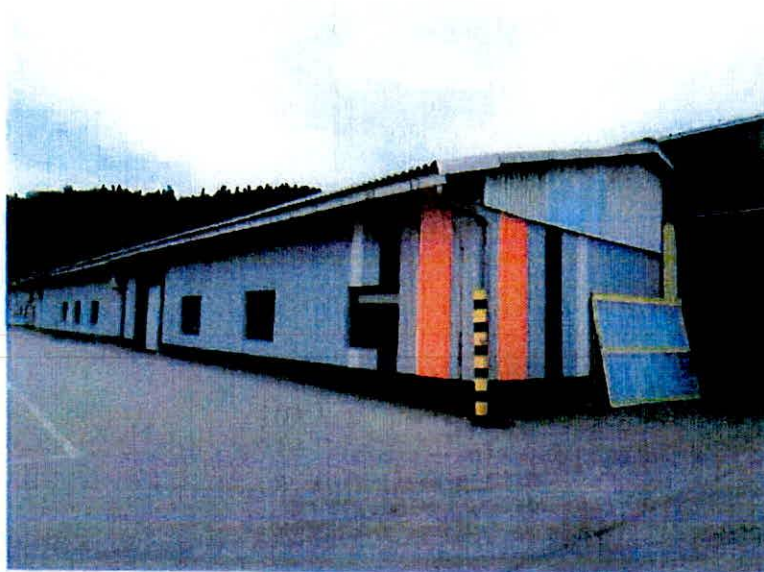
KRAJ: Glavna cesta 41, 8233 Mirna

ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI: del par.št. 25/10 in del par.št. 25/111 z.k.v. 1464,
k.o. 1410 Mirna

LASTNIK NEPREMIČNINE: BARTOG Proizvodno in trgovsko podjetje d.o.o.,
Trebnje, obrtniška ulica 18, 8210 Trebnj

NAROČNIK CENILNEGA MNENJA: OBČINA MIRNA

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE: 653.473,00 EUR



Novo mesto, 20.10.2019

Izvedenec in cenilec
gradbeno stroko:



predvidoma znašala 5.286,90m² (sedaj predmetni objekt stoji delno na par.št. 25/10 in delno na par.št. 25/111), ter opravljenega ogleda objekta, izmer površin nisem opravil na terenu.

2. NAMEN CENILNEGA MNENJA

- Oceno opravi za potrebo Občine Mirna zaradi morebitnega nakupa predmetne nepremičnine.

3. PRISOTNI PRI OGLEDU

- Dušan Skerbiš

4. NAROČNIK CENILNEGA MNENJA

- Občina Mirna

5. ČAS IZDELAVE CENILNEGA MNENJA

- Cenilno mnenje je izdelano na dan 20.10.2019. Ogled je bil opravljen 12.9.2019. Mnenje je izdelano v 1 izvodu.

6. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

- ogled nepremičnine na kraju samem
- načrt Parcelacije (Formalle, projektiranje, inženiring in posredovanje d.o.o, št. pr. 2090/19, september 2019 - objekt Vrtec Mirna)
- geografski prikaz parcele
- podatki pridobljeni s prodajo primerljivih nepremičnin v okolici
- zbornik seminarja »tržno vrednotenje 2003« oktober 2003, Ministrstvo za pravosodje in SICGRAS
- cenitev nepremičnine za predmetno nepremičnino sem opravil na osnovi metode tržnega vrednotenja nepremičnin, za katero sem pridobil Potrdilo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije 15.1.2004

PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

Pri izračunu tržne vrednosti sem upošteval naslednje omejitvene pogoje:

- ocenjene vrednosti, navedene v cenilnem mnenju se nanašajo samo na to poročilo z določenim namenom, zato ne smejo biti uporabljeni za drug namen
- mnenje je izdelano na osnovi ogleda in podatkov pridobljenih od naročnika nepremičnine
- cenilno mnenje je narejeno za namen ugotovitve poštene tržne vrednosti nepremičnine, katero naročnik namerava kupiti in se za ostale namene ne sme

uporabljati brez soglasja avtorja, predvsem zaradi morebitne vsebinske neustreznosti ali načina izračuna oz. izbire metode izračuna

- cenilno mnenje je avtorsko delo, zato lahko naročnik z njim razpolaga le za namen tega postopka.

8. IZJAVA CENILCA

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 (fizičnih ali pravnih), 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 osebno opravil pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

9. TEHNIČNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Lokacija

Nepremičnina je locirana v centru Mirne ob Glavni cesti. Področje je pozidano s stanovanjskimi hišami in bloki, v bližini so objekti družbenega standarda in tovarniški kompleks Dana.

Parcela je ravna, z dobrim dostopom, primerna za poslovno ali družbeno dejavnost.

Komunalna oprema stavbišča

Individualna komunalna oprema:

- | | |
|----------------|----|
| • vodovod | da |
| • kanalizacija | da |
| • telefon | da |
| • vročevod | ne |
| • elektrika | da |

Kolektivna komunalna oprema:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| • cesta | da |
| • parking | dvorišče |
| • javna razsvetljava | da |
| • zelene in rekreacijske površine | v bližini |
| • odvodnjavanje meteorne vode | da |
| • hidrantno omrežje | da |

10. TEHNIČNI OPIS POSLOVNEGA OBJEKTA

KONSTRUKCIJA

Pritlični objekt je bil narejen leta 19584, kasnejša prizidava in obnova leta 1965, ter nova streha leta 1987, 1991. Zidana je klasična iz opeke NF formata na betonske pasovne temelje, stene in fasada ometani, streha je dvokapnica kovinske nosilne konstrukcije krita z trimo TI kritino.

Obdelava tal

Tla so obdelana z betonskim estrihom, delno obdelani z epoksi premazom , manjši del keramika.

Obdelava sten in stropov

Stene so ometane in pleskane. Delno so narejeni spuščeni stropi v gips izvedbi, delno je strop kar strešna konstrukcija.

Stavbno pohištvo

Okna so lesenih okvirjev, zastekljena s dvoslojnim steklom. Vhodna vrata kovinske konstrukcije s pločevinastim polnilom ter lamelna, dvizna.

Instalacije

Elektro inštalacija je napeljana v podometni in nadometni izvedbi za moč in razsvetljava.

Vodovod je napeljan v podometni izvedbi s speljanimi odtoki v javno kanalizacijo.

Ogrevanje

Ogrevanje je z kaloriferji, centralno ogrevanje iz skupne kotlovnice v sosednjem objektu.

Stanje objekta in namembnost

Nazadnje je bil objekt namenjen za skladišče gum, je v slabo vzdrževan kar se tiče notranjih obrtniških del.

11. IZRAČUN NETO UPORABNE POVRŠINE POSLOVNEGA OBJEKT

SKUPAJ UPORABNE POVRŠINE

Pritličje - zaprti prostori 2.576,80 m²

nadstrešnica 211,75 m²

Skupaj za obračun s korekcijo za nadstrešnico 0,25 (53,00m²) **2.629,80 m²**

Podatek o površini mi posreduje naročnik cenilnega mnenja, ki izhaja iz parcelacije, ki jo je izdelalo podjetje Formalle, projektiranje, inženiring in posredovanje d.o.o., Trzin (št. projekta 2090/19, september 2019 – priloga cenilnemu mnenju) in je tudi osnova za cenitev.

Izmera na terenu ni bila narejena

12. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI STAVBE PO METODI PRIMER. PRODAJ

Elementi	Referenčne prodaje			
	Ocenjena	obj. 1	obj. 2	obj. 3
Indikativna prod. cena				
Lokacija		Novo mesto	Novo mesto	Mirna
Kat. Občina		Bršljin	Bršljin	Mirna
Parc. št.		190/3.....	192/5	83/10
EUR/m ²		226,00	875,00	230,00
Datum prodaje		2016	2015	2018
Čas. prilagoditev		+12%	+13%	0%
Cene/enoto s prilagodit.		253,10	988,70	230,00
Pogoji prodaje		normalni	normalni	normalni
Prilagoditev za pogoje		0%	0%	0%
Cena/enot s prilagoditvijo		253,10	988,70	230,00
Lokacija		boljša	boljša	podobna
Prilagoditev za lokacijo		-20%	-20%	0%
Cena/enoto s prilagodit.		202,50	791,00	230,00
Fizične značilnosti				
Površina objekta (m ²)	2.629,80 m ²	5.082m ²	1.168 m ²	948,55m ²
Površina zemljišča (m ²)	5.286,90 m ²	5.770m ²	2.005 m ²	3.301,00m ²
Starost	45 let	58let +16%	17let -35%	69 let +30%
Kvaliteta		0%	-10%	0%
Vzdrževanje		+2%	-15%	-10%
Ugodnosti/oprema/dok. grad		+5%	-20%	0%
Funkc. Ustreznost/dostop		-5%	-5%	0%
Velikost obj./zem.		+3%	+15%	-10%
Prilag. za fizične značil.		+21%	-70%	+10%
Cena/enoto s prilagodit.		245,00	237,00	253,00
Uteži		25%	25%	50%
Prilagojena cena				
Izračun EUR/m ²	247,00			
Zaokrož. cene EUR/m ²	240,00			

Izračun tržne vrednosti stavbe z zemljiščem

$$V = 245,00 \text{ EUR/m}^2 \times 2.629,80 \text{ m}^2 = 631.152,00 \text{ EUR}$$

13. IZRAČUN GRADBENE VREDNOSTI STAVBE PO STROŠKOVNEM PRISTOPU

Ocena nabavnega stroška novega predmetnega objekta

NSNO = $2.629,80 \text{ m}^2 \times 590 \text{ EUR/m}^2 = 1.551.582,00,00 \text{ EUR}$

Zastaranje objekta (ZO)

- fizična obrabljenost

dejanska življenjska doba 45 let

ekonomska življenjska doba 60 let

$43/60 \times 1.551.582,00,00 \text{ EUR} = 1.110.932,00 \text{ EUR}$

Skupaj zastaranja

- fizična obrabljenost 1.110.932,00 EUR

- funkcionalno zastaranje 5% 77.579,00 EUR

- ekonomsko zastaranje 0,00 EUR

Skupaj 1.188.511,00 EUR

Strošek objekta (SO)

SO = NSNO – ZO 1.551.582,00 EUR

- 1.188.511,00 EUR

363.071,00 EUR

Prištejem še:

-stroški nadzora 2,5 %

- stroški projektne dokumentacije 2,5 %

- investicijski stroški 3,0 %

8,0%

$363.071,00 \text{ EUR} \times 8,0 \% = 29.045,00 \text{ EUR}$

REKAPITULACIJA OCENE GRADBENE VREDNOSTI STAVBE

strošek objekta 363.071,00 EUR

stroški (nadzora, proj. dok. inves.str.) 29.045,00 EUR

Izračun vrednosti stavbe - gradbena = 392.116,00 EUR

14. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI OBRTNO INDUSTRIJSKEGA OBJEKTA PO METODI DONOSA

Izračun primerne najemnine za predmetno stavbo

Za primerljive vrednosti sem upošteval najemnine za poslovni lokal v 1.Trebnjem (proizvodnja – skladiščni objekt) v 2.Novem mestu, Bršljin (trgovsko- skladiščni objekt) in v 3. Novo mesto bivši Novoteks (skladišče)

Elementi	Referenčne najemnine			
	Ocenjeno	najemnina 1	najemnina 2	najemnina 3
Indikativna prod. cena EUR/m ²		5,00	4,00	5,5
Datum najema		2017	2017	2013 dalje
Čas. prilagoditev.		0%	0%	0%
Cene/enoto s prilagodi.		5,00	4,00	5,5
Pogoji najema		normalni	normalni	normalni
Prilagoditev za pogoje		0%	0%	0%
Cena/enot s prilagodit.		5,00	4,00	5,5
Lokacija		boljši	boljši	boljša
Prilagoditev za lokacijo		-25%	-30%	-35%
Cena/enoto s prilagodi.		3,75	2,80	3,57
Površina (m ²)	2.629,80 m ²	300,00	590,00	1000,00
Prilagoditev za površino		-25%	-20%	-15%
Opremljenost		-5%	0%	-8%
Funkcionalnost		-5%	0%	-5%
Prilag. za fizične značil.		-25%	-20%	-28%
Cena/enot s prilagodit.		2,81	2,24	2,57
Uteži		40%	30%	30%
Prilagojena cena				
Izračun EUR/m ²	2,56			
Zaokrož. cene EUR/m ²	2,50			

Vrednost najemnine za obrtno industrijski objekt znaša 2,50 EUR/m²

Potencialni letni prihodek od bruto najemnine

Poslovni objekt – skladišče z upoštevanjem bruto cene za 1 m²

$$2.629,80 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ EUR/m}^2 \times 12 = 78.894,00 \text{ EUR}$$

Drugi prihodki .

Potencialni bruto prihodek

Neizkoriščenost 5% - 3.944,00 EUR

Neizterljivost 5% - 3.944,00 EUR

Efektivni bruto prihodek 71.006,00 EUR

. Poslovni odhodki (stroški gospodarjenja)

(davki, prispevki, upravljanje, zavarovanje, tekoče vzdrževanje)

$$\underline{20\% \times 71.006,00 \text{ EUR} = - 14.201,00 \text{ EUR}}$$

Neto letni donos 56.805,00 EUR

. Kapitalizacija

Ocena stopnje kapitalizacije (po Rigu)

stopnja donosa 7%

obnova kapitala 2%

Skupaj 9%

$$C = D/K = \text{neto letni donos/kapitalizacija} = 56.8054,00 \text{ EUR} / 0,09 = 631.166,00 \text{ EUR}$$

15. IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA PO METODI PRIMERLJIVIH PRODAJ –

Stavbno zemljišče **del** par. št. 25/10 in **del** par.št. 25/111 k.o. 1410 Mirna v ocenjeni izmeri 5.286,90 m²

Elementi	Referenčne prodaje						
	Ocenjeno	Zemljišče 1 Parc.št. 1732/7 k.o Mirna		Zemljišče 2 Parc.št.31/39 k.o Mirna - Roje		Zemljišče 3 Parc.št. 25/245 k.o Mirna -Roje	
EUR/m2		26,50		19,50		30,00	
Datum prodaje		8/2015		11/2015		1/2015	
Čas. prilagoditev		+15%		+15%		+15%	
Cene/enoto s prilagodi.		30,47		22,42		34,50	
Pogoji prodaje		normalni		normalni		normalni	
Prilagoditev za pogoje		0%		0%		0%	
Cena/enot s prilagodit.		30,47		22,42		34,50	
Lokacija		slabša		slabša		slabša	
Prilagoditev za lokacijo		+5%		+20%		+5%	
Cena/enoto s prilagodi.		32,00		26,91		36,22	
Fizične značilnosti							
Površina (m2)	5.286,90 m ²	3.693	-5%	213	-15%	921	-10%
Oblika /lega/upor. vred		0%		+20%		+15%	
Dostop/opremljenost		+15%		+20%		+5%	
Komunalna oprem./dok		+25%		+25%		+10%	
Prilag. za fizične značil.		+35%		+50%		+20%	
Cena/enot s prilagodit.		43,20		40,36		43,46	
Uteži		60%		10%		30%	
Prilagojena cena							
Izračun EUR/m2	43,25						
Zaokrož. cene EUR/m2	43,00						

Ocenjena tržna vrednost zemljišča

$$VZ = 43,00 \text{ EUR/ m}^2 \times 5.286,90 \text{ m}^2 = 227.332,00 \text{ EUR}$$

Zunanja ureditev zemljišča

Dvorišče in dovozna pot je asfaltirana in je upoštevana pri oceni zemljišča

16. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI LESENEGA SKLADIŠČNEGA OBJEKTA

Pritličen lesen skladiščni objekt je bil narejen leta 1967. Gradnja je v celoti iz lesene nosilne konstrukcije, stene obbite z deskami. Streha je dvokapnica, kovinske strešne konstrukcije, krita s pločevinasto kritino in žlebovi iz pocinkane pločevine. V objektu je napeljana nadometna elektro inštalacija.

Uporabna površina po podatkih Gursa znaša 264,30 m²

Ocena nabavnega stroška novega predmetnega skladiščnega objekta

NSNO = 264,30 m² x 240 EUR/m² = 63.432,00 EUR

Zastaranje objekta (ZO)

- fizična obrabljenost

dejanska življenjska doba 50 let (vzdrževanja, obnova, ocena 38 let)

ekonomska življenjska doba 60 let

$38/60 \times 63.432,00 \text{ EUR} = 40.173,00 \text{ EUR}$

Skupaj zastaranja

- fizična obrabljenost	40.173,00 EUR
- funkcionalno zastaranje	0,00 EUR
- ekonomsko zastaranje	0,00 EUR
Skupaj	40.173,00 EUR

Strošek objekta (SO)

SO = NSNO – ZO	63.432,00 EUR
	- 40.173,00 EUR
	23.259,00 EUR

Prištejem še:

-stroški nadzora	2,0 %
- stroški projektne dokumentacije	2,0 %
- investicijski stroški	2,0 %
	6,0%

cenilno mnenje

23.259,00 EUR x 6,0 % 1.395,00 EUR

REKAPITULACIJA OCENE VREDNOSTI LESENEGA SKLADIŠČNEGA OBJEKTA

strošek objekta	23.259,00 EUR
<u>stroški (nadzora, proj. dok. inves.str.)</u>	<u>1.395,00 EUR</u>
Izračun vrednosti les. skladišča - gradbena	24.654,00 EUR

17. SKUPAJ OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNINE

Po metodi primerljivih prodaj

Poslovno industrijska stavba z zemljiščem	631.152,00 EUR
<u>Leseno skladišče</u>	<u>24.654,00 EUR</u>
	655.806,00 EUR

Na osnovi stroškovne metode

Poslovno industrijska stavba	392.116,00 EUR
Zemljišče	227.332,00 EUR
<u>Leseno skladišče</u>	<u>24.654,00 EUR</u>
	644.102,00 EUR

Po metodi donosa

Poslovno industrijska stavba	631.166,00 EUR
<u>Leseno skladišče</u>	<u>24.654,00 EUR</u>
	655.820,00 EUR

Za končno tržno vrednost ocenim 20% vrednosti izračunane po metodi primerljivih prodaj, 20% po stroškovni metodi in 60% po metodi donosa

Končna ocenjena tržna vrednost nepremičnine

653.473,00 EUR

Obrtno industrijski objekt

