

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN

del stavbe 2601-26,

ki je v naravi storitveni lokal v etažni lastnini v poslovni stavbi na
naslovu Ulica mesta Grevenbroich 9 v Celju



Vojnik, 13.4.2023

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo



POVZETEK OCENE VREDNOSTI

Naročnik ocene vrednosti: Okrajno sodišče v Celju

Uporabniki poročila o oceni vrednosti: Okrajno sodišče v Celju

Izdelovalec ocene vrednosti nepremičnine: Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

Namen ocenjevanja vrednosti: Prodaja nepremičnin v izvršilnem postopku

Identifikacija ocenjevane nepremičnine: Predmet ocene vrednosti je nepremičnine: del stavbe 2601-26, ki je v naravi storitveni lokal v etažni lastnini v poslovni stavbi na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 9 v Celju.

Podlaga vrednosti: Ocenjena je tržna vrednost nepremičnine, to je ocenjeni znesek za prenos pravic na nepremičninah med voljnim kupcem in voljnim prodajalcem na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Uporabljeni standardi ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Datum ocene vrednosti: 11.4.2023

Datum ogleda: 16.3.2023

Datum izdelave poročila: 13.4.2023

Povzetek izsledkov ocenjevanja vrednosti: Ocena vrednosti je izdelana na podlagi analize trga nepremičnin po načinu tržnih primerjav in po na donosu zasnovanem načinu. Indikativne vrednosti znašajo:

- Način tržnih primerjav: 65.752,00 €
- Na donosu zasnovan način: 59.120,00 €

Za končen sklep o oceni vrednosti je uporabljena ponderirana vrednost obeh načinov ocenjevanja vrednosti.

Ocenjena vrednost nepremičnine: **64.000,00 €**

Vojnik, 13.4.2023

Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo



KAZALO VSEBINE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | UVODNI DEL | 4 |
| 1.1 | PODATKI O NAROČNIKU | 4 |
| 1.2 | NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI IN NALOGE | 4 |
| 1.3 | PODLAGA VREDNOSTI | 4 |
| 1.4 | UPORABNIKI POROČILA O OCENI VREDNOSTI | 4 |
| 1.5 | IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE IN PRAVIC NA NEPREMIČNINI | 4 |
| 1.6 | POMEMBNI DATUMI | 4 |
| 1.7 | PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI | 4 |
| 1.8 | RAZKRITJA | 4 |
| 1.9 | POSEBNE PREDPOSTAVKE | 5 |
| 1.10 | OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE | 5 |
| 1.11 | OPIS OPRAVLJENEGA DELA ZA OCENO VREDNOSTI | 5 |
| 1.12 | UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI | 5 |
| 2 | OPIS NEPREMIČNIN | 6 |
| 2.1 | LOKACIJA | 6 |
| 2.2 | LOKAL | 7 |
| 3 | ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN | 9 |
| 3.1 | GOSPODARSKO STANJE | 9 |
| 3.1 | ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA | 10 |
| 4 | ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE | 12 |
| 5 | OCENJEVANJE VREDNOSTI | 13 |
| 5.1 | NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV | 13 |
| 5.2 | NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN | 14 |
| 5.3 | KONČNA OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN | 16 |
| 6 | IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI | 16 |

1 UVODNI DEL

1.1 Podatki o naročniku

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Celju, sklep št. 0085 I 473/2021 z dne 13.2.2023.

1.2 Namen ocenjevanja vrednosti in naloge

Ocena vrednosti je izdelana za namen prodaje nepremičnin v izvršilnem postopku.

Po sklepu sodišča je potrebno izvesti ogled nepremičnin: del stavbe 2601-26, in izdelati cenitev nepremičnine po tržni vrednosti na dan cinitve.

1.3 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je izbrana glede na namen, t.j. tržna vrednost (MSOV, 104-Podlage vrednosti).

Tržna vrednost nepremičnin je ocenjeni znesek za prenos pravic na nepremičninah med voljnim kupcem in voljnim prodajalcem na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.4 Uporabniki poročila o oceni vrednosti

Uporabnik tega poročila je naročnik Okrajno sodišče v Celju skladno z namenom ocene vrednosti.

1.5 Identifikacija nepremičnine in pravic na nepremičnini

Predmet te ocene vrednosti je nepremičnina v lasti dolžnika: del stavbe 2601-26, ki je v naravi storitveni lokal v etažni lastnini v poslovni stavbi na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 9 v Celju.

| Katastrska občina | Nepremičnina | Dejanska raba GURS | Površina GURS | Imetnik lastninske pravice v ZK | Solast. delež | Pravice v korist lastnika v ZK | Omejitve lastninske pravice v ZK |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------|---|---------------|--|----------------------------------|
| 1075 Ostrožno | del stavbe 1075-2601-26 | poslovni prostor, gostinski lokal | 33,9 | Slavko Djaković, Kraigherjeva ulica 006, 3000 Celje | 1 | solastnina na splošnih skupnih delih stavbe do 0/0 | zemljiški dolg, 2x hipoteka |

Tabela 1: Podatki iz katastra nepremičnin pri GURS, zemljiške knjige

1.6 Pomembni datumi

- ogled nepremičnin je opravljen dne 16.3.2023
Ogleda se je udeležil Slavko Djaković, ogled notranjosti lokala je bil omogočen.
- ocena vrednosti je izdelana na dan 11.4.2023
- poročilo je izdelano dne 13.4.2023

1.7 Podatki o izvajalcu ocenjevanja vrednosti

Helena Colarič Pritekelj, Arclin 29C, 3211 Škofja vas, univ. dipl. inž. gradb., sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo, z:

- licenco Ministrstva za infrastrukturo in prostor št. 02243 za opravljanje poslov posredovanja v prometu z nepremičninami,
- licenco SICGRAS št. GR 079 za opravljanje nalog izvedenke gradbene stroke in cenilke stvarnega premoženja-nepremičnine,
- dovoljenjem Slovenskega inštituta za revizijo za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin št. DON-P-2/22-589.

1.8 Razkritja

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere kot ocenjevalka menim, da so zanesljivi in predpostavljam, da so resnični.
- Ocenjena vrednost nepremičnin je vrednost lastninske pravice na nepremičninah brez omejitev, če le-te niso v cinitvi posebej opredeljene.
- Podatki o pravicah na nepremičninah so povzeti iz zemljiške knjige.

- Površine zemljišč so povzete po javno dostopnih podatkih GURS.
- Nepremičnina ni kontaminirana ali obremenjena z drugimi okoljskimi tveganji.
- Morebitne skrite napake, ki jih pri običajnem pregledu ni mogoče opaziti in nanje nisem bila posebej opozorjena, niso upoštevane pri izdelavi ocene vrednosti.
- Podatki, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti po načinu tržnih primerjav, so povzeti brez vpogleda v pogodbene dokumente.
- Stanje ocenjevanih nepremičnin je na dan izdelave poročila enako kot na dan ogleda.

1.9 Posebne predpostavke

- Predloženo je gradbeno dovoljenje št. 35102-887/99-03/JM z dne 1.9.1999 in uporabno dovoljenje št. 35102-1052/99-03-KG z dne 27.12.1999 za poslovni lokal št. 7N: dnevni bar v nadstropju poslovno trgovskega objekta Dolgo polje 3 v Celju na parcelah 1191/1, 1192, 1190/1, 592/3, vse k.o. Ostrožno. Pri oceni vrednosti upoštevam, da gre za legalno gradnjo s skladno uporabo.
- Dostop in dovoz do nepremičnin je mogoč z lokalne javne ceste neposredno na parcelo 1075-1192, ki je splošni skupni del stavbe 1075-2601, v kateri je ocenjevani lokal, zato pri oceni vrednosti upoštevam, da je zagotovljen.

1.10 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah in se lahko uporabljajo le za namen, ki je naveden v tem poročilu.

1.11 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

V zvezi z izvajanjem ocenjevanja vrednosti nepremičnin so bila izvedena naslednja dejanja:

- Identifikacija naročnika in opredelitev naloge
- Identifikacija ocenjevanih nepremičnin in pravic
- Zbiranje podatkov o ocenjevanih nepremičninah:
 - Podatki iz zemljiškega katastra in katastra stavb pri GURS
 - ZK podatki
 - Podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin
 - Podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah primerljivih nepremičnin
- Ogled nepremičnin
- Izdelava analiz
- Izvajanje ocenjevanja vrednosti po različnih načinih
- Presoja rezultatov
- Izdelava sklepa o oceni vrednosti
- Izdelava pisnega poročila
- Predaja poročila naročniku
- Arhiviranje dokumentacije

1.12 Uporabljena literatura in viri

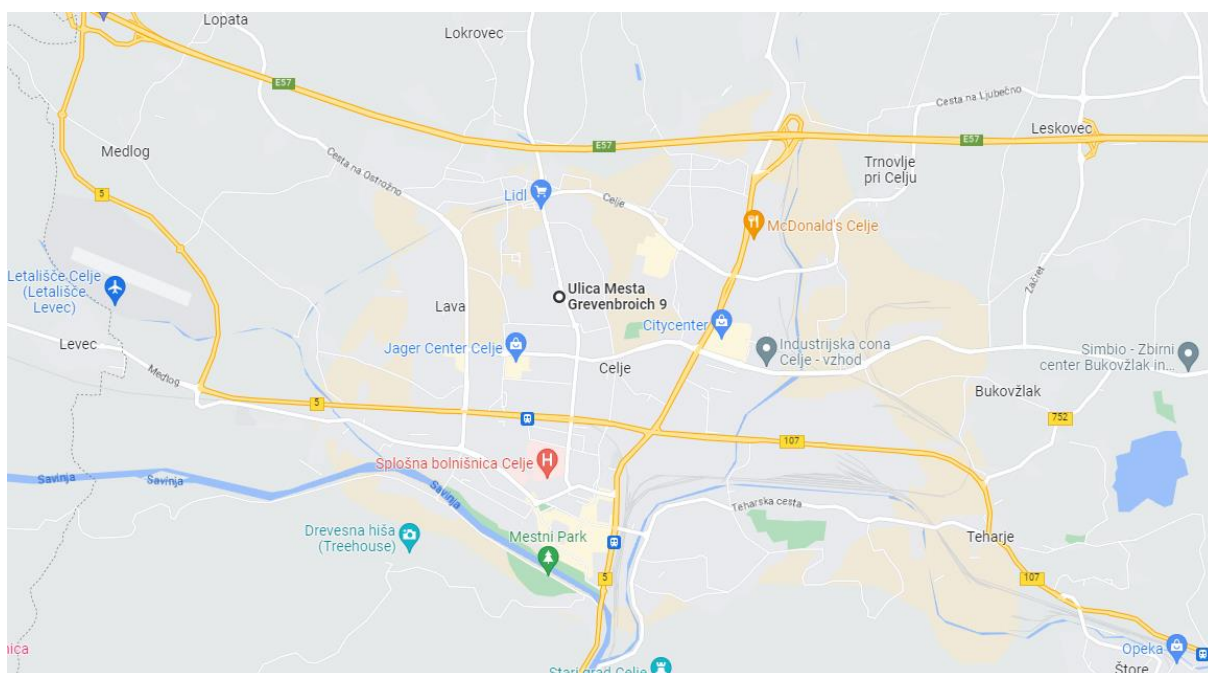
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (UL št. 106/10, 91/12, 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)
- Zakon o sodiščih Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 96/09, 86/10 – ZJNepS, 33/11, 75/12 – ZSPDSLS-A, 63/13, 17/15, 23/17 – ZSSve, 22/18 – ZSICT, 16/19 – ZNP-1, 104/20 in 203/20 – ZIUPOPĐVE)
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 37/08 – ZST-1, 45/08 – ZArbit, 28/09, 51/10, 26/11, 17/13 – odl. US, 45/14 – odl. US, 53/14, 58/14 – odl. US, 54/15, 76/15 – odl. US, 11/18, 53/19 – odl. US, 66/19 – ZDavP-2M, 23/20 – SPZ-B, 36/21, 81/22 – odl. US in 81/22 – odl. US)
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti
- Standardi za lastnosti stavb - Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836

- Gradivo za izobraževanje za naziv ocenjevalec vrednosti nepremičnin na Slovenskem inštitutu za revizijo
- Dr. Igor Pšunder, dr. Renato Vrenčur: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2012
- Javno dostopni podatki na raznih spletnih naslovih

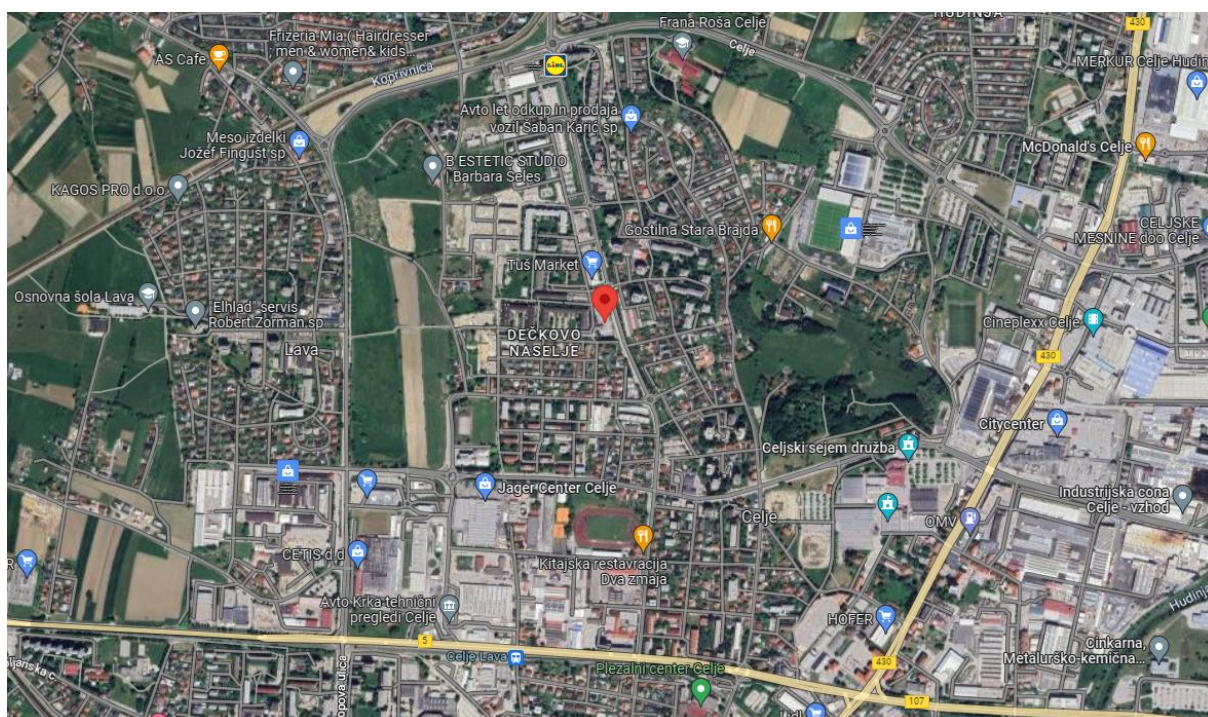
2 OPIS NEPREMIČNIN

2.1 Lokacija

Nepremičnina se nahaja v Novi vasi v Celju, ki je tudi središče Mestne občine Celje. Od občinskega središča v Celju je oddaljena 2 km, do avtocestnega priključka je 3 km. Leži v urejeni stanovanjski soseski večstanovanjskih objektov in stanovanjskih hiš s spremljajočimi dejavnostmi.



Slika 1: Lokacija, vir: Google maps



Slika 2: Soseska, vir: Google maps

Občina Celje je del savinjske statistične regije. Meri 95 km². Po površini se med 212 slovenskimi občinami uvršča na 75. mesto. Ima približno 48.850 prebivalcev in se po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvršča na 5. mesto. Mestna občina Celje je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Na severu meji na občino Vojnik, na vzhodu na občino Šentjur, na jugovzhodu na občino Štore, na jugu na občino Laško in na zahodu na občino Žalec. Mesto Celje je središče občine in leži ob sotočju rek Savinja in Voglajna v Spodnji Savinjski dolini. Celje je upravno, administrativno, kulturno, izobraževalno, gospodarsko, sejensko in turistično središče regije. Med večje evropske projekte, ki jih je Mestna občina Celje implementirala v zadnjih desetih letih sodijo Centralna čistilna naprava, Regionalni center za ravnanje z odpadki, prenova Starega gradu Celje, obnova Knežjega dvorca, revitalizacija in izgradnja infrastrukture na Šmartinskem jezeru, obnova Starega mestnega jedra. Velik del občinskih in evropskih sredstev Mestna občina Celje je in še namenja izgradnji protipoplavnih ukrepov (zadrževalniki, nasipi, regulacije, jezovi, višanje cest, oporni zidovi, zaplavne pregrade) na porečju Savinje, na njenih pritokih in manjših vodotokih na širšem območju. Mestna občina Celje je ustanoviteljica 9 osnovnih šol, glasbene šole in treh vrtcev ter več javnih podjetij, družb in zavodov.

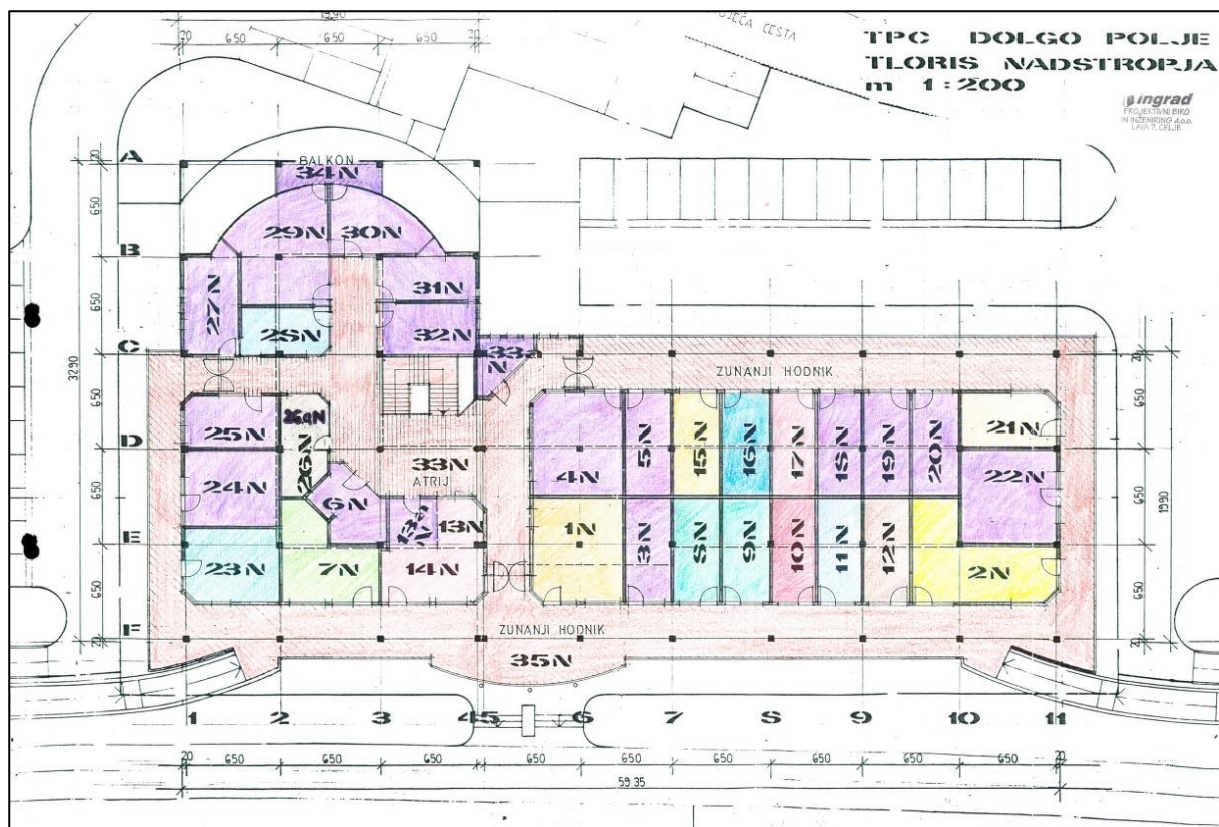
2.2 Lokal

Del stavbe 1075-2601-26 predstavlja storitveni lokal v 1. nadstropju poslovne stavbe na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 9 v Celju (v etažnem načrtu ima oznako 7N).

Stavba z ID št. 1075-2601 je poslovna stavba v etažni lastnini. V njej je evidentiranih 63 delov stavbe, od tega 55 delov stavbe v etažni lastnini in 8 splošnih skupnih delov (komunikacijske površine). Stavbi pripadata (kot splošni skupni del stavbe v etažni lastnini) parcela 1075-1190/1 s površino 1.451 m², ki predstavlja zemljišče pod stavbo in parcela 1075-1192 s površino 4.422 m², ki predstavlja dovoze in urejena parkirišča za potrebe poslovne stavbe. Stavba je bila zgrajena leta 1997. Je masivne gradnje in obsega 2 etaži: pritličje in nadstropje.



Slika 3: Parcele, ki pripadajo poslovni stavbi z označenimi stavbami in javno prometno infrastrukturo, vir: GISIO



Slika 4: Etažni načrt nadstropja stavbe, vir: GURS

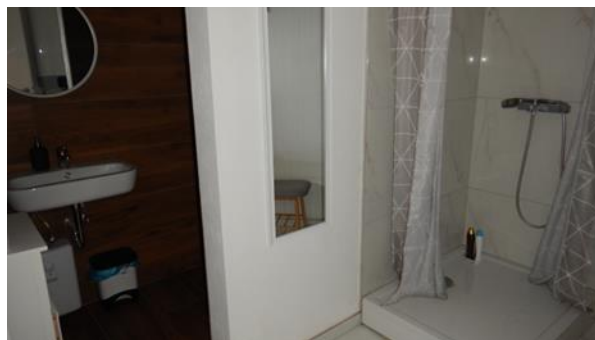
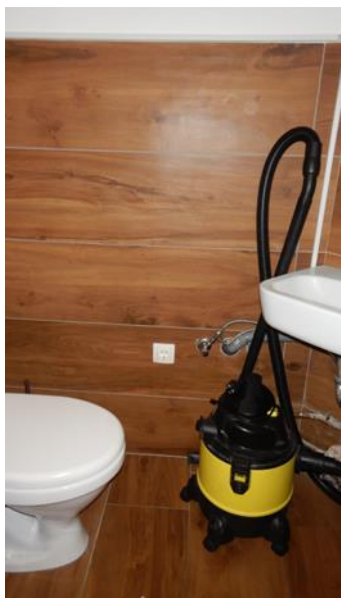
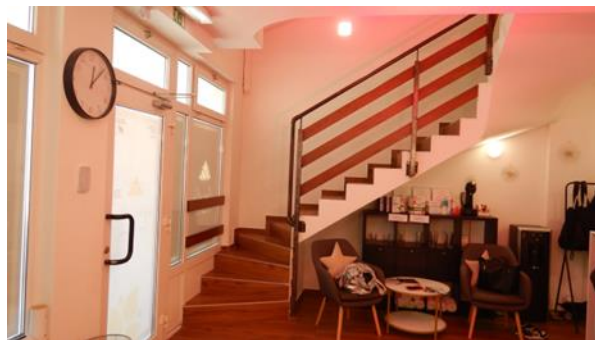
Lastnikoma Andreji Djakovič Pavlič in Slavku Djakovič je bilo dne 27.12.1999 izdano uporabno dovoljenje št. 35102-1052/99-03/KG za urejen dnevni bar v lokalu N7 v nadstropju poslovno trgovskega centra Dolgo polje 3 v Celju. Lokal je bil leta 2018 obnovljen (obnovljene instalacije, tlaki, sanitarije, prezračevanje s hlajenjem) in preurejen v storitveni lokal, je v najemu, v njem posluje lepotni studio. Lokal je urejen v duplex: izvedena je medetažna konstrukcija in urejeni tudi prostori pod poševnim stropom strehe stavbe. Ogrevanje je urejeno z instalacijami centralnega ogrevanja na daljinsko ogrevanje, ki pa trenutno ne deluje, lokal se ogreva s klimo in električnim radiatorjem.

| Lokal | etaža | neto tlorisna površina (m ²) | uporabna površina (m ²) |
|---------------------------------------|------------------------|--|-------------------------------------|
| lokal s stopniščem na galerijo | nadstropje, v=2,70m | 29,0 | 25,5 |
| garderoba s sanitarijami za zaposlene | nadstropje, v=2,70m | 5,0 | 5,0 |
| stopnišče | galerija | 4,2 | |
| galerija, v>1,60m | galerija, v=1,60-2,70m | 30,0 | 30,0 |
| SKUPAJ | | 68,2 | 60,5 |

Tabela 2: Izračun površin lokala, vir: izmere pri ogledu

Stanje nepremičnine je razvidno tudi iz fotografij pri ogledu:





3 ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

3.1 Gospodarsko stanje

Na vrednost nepremičnin vplivajo družbeni in gospodarski procesi. Ti lahko vplivajo na nivoju soseščine, mesta, regije, države ali pa imajo mednarodni vpliv.

Vir: UMAR: julij 2022, Poročilo o razvoju:

Slovensko gospodarstvo je v letu 2021, ob podpori obsežnih vladnih ukrepov, hitro okrevalo, kar je ohranilo razmeroma stabilen materialni in finančni položaj prebivalstva. Breme epidemije, ki ga je prevzela država, pa se je odrazilo v visokem javnofinančnem primanjkljaju in povečanju dolga sektorja država, zlasti v letu 2020. Glavni izziv ostaja zmanjšanje razvojne vrzeli za povprečjem EU. Da bi dosegli dolgoročno vzdržen razvoj in večjo kakovost življenja, je treba ukrepe razvojne politike

prednostno usmeriti v pospešitev vključujočega prehoda v inovacijsko podprto rast z visoko produktivnim, nizkoogljičnim in krožnim gospodarstvom. Na ta način bi pripomogli tudi k povečanju odpornosti gospodarstva in družbe proti krizam, kot so trenutne zaostrene geopolitične razmere zaradi vojne v Ukrajini. Epidemija covid-19 je močno posegla v zdravstveno stanje prebivalstva in zaostila problematiko dostopnosti zdravstva in dolgotrajne oskrbe. Dolgoletni trendboljševanja zdravstvenega stanja prebivalstva se je zaradi epidemije prekinil. Pričakovano trajanje življenja se je zaradi visoke smrtnosti leta 2020 zmanjšalo za eno leto. Epidemija je vplivala na nadaljnje povečanje težav v duševnem zdravju, pričakuje se ponovno povečanje neenakosti v zdravju. Poglobile so se tudi težave v dostopnosti zdravstva. Ta je z vidika finančne pokritosti s pravicami dobra, zdravstveni sistem pa se sooča z velikim pomanjkanjem zdravstvenega osebja ter posledično z dolgimi čakalnimi dobami. Dolgoročno bo za povečanje odpornosti v zdravstvu in dostopnosti dolgotrajne oskrbe poleg javno-finančno vzdržne strukture virov financiranja ključno tudi ustrezno načrtovanje zaposlovanja in izboljšanje pogojev za delo.

Vir: UMAR, marec 2023: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023:

Od jeseni 2022 se je negotovost glede oskrbe z energenti in cenovnih gibanj zmanjšala, skladno s tem so se izboljšali tudi obeti za gospodarsko rast, ki pa bo v letu 2023 in tudi v prihodnjih dveh letih znatno nižja kot v letu 2022. V Sloveniji se bo gospodarska rast v letu 2023 občutno umirila (z lanskimi 5,4 % na 1,8 %), vendar bo višja od naših jesenskih pričakovanj (1,4 %). Pričakuje se nadaljna zmerna rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, in šibko rast izvoza ter zasebne potrošnje, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta 2023. V letu 2023 se pričakuje postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v prvih mesecih 2023 ostala razmeroma visoka; ob odsotnosti zunanjih šokov se bo prihodnje leto nadalje postopno umirjala, proti 2 % bi se lahko znižala šele po letu 2024. Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos umirila, veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Tveganja za uresničitev napovedi so zaradi manjše negotovosti v mednarodnem okolju manj izrazita in bolj uravnotežena kot pred nekaj meseci. Kljub temu negotovost še vedno ostaja velika, povezana pa je predvsem s potekom vojne v Ukrajini in razmerami na energetskih trgih. Med tveganji za nižjo gospodarsko rast so tudi morebitno daljše vztrajanje inflacije na visoki ravni, vplivi podnebnih sprememb ter geopolitične in tudi pandemične razmere. Nekaj je tudi možnosti, da bi bila gospodarska rast na globalni ravni, v EU in v Sloveniji višja od osrednje napovedi, v primeru hitrejšega zniževanja inflacije ali višje zasebne potrošnje, pozitiven vpliv na gospodarsko rast bi imelo tudi še učinkovitejše črpanje celotnega paketa sredstev EU in javnofinančni učinki reformnih ukrepov.

3.1 Analiza nepremičninskega trga

Vir: GURS, marec 2023: Poročilo o slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za obdobje 2020-2022:

Poslovna nepremičnina, imenovana tudi naložbena nepremičnina, je nepremičnina (zgradbe ali zemljišče), namenjena ustvarjanju dohodka oziroma dobička, bodisi iz kapitalskih dobičkov (povečanja vrednosti nepremičnine) ali prihodkov od najemnin. Vrednost poslovnih nepremičnin zato pretežno temelji na sposobnosti objekta ustvarjati dohodek oziroma dobiček. Značilno za poslovne nepremičnine je raznolikost, tako po namenu uporabe, fizičnem stanju, velikosti, lokaciji ipd. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile namenjene za trg oziroma nadaljnjo uporabo. Zato je transakcij z njimi manj kot s stanovanjskimi nepremičninami.

TRG TRGOVSKIH IN STORITVENIH LOKALOV

V Sloveniji se na letni ravni sklene med 400 in 500 prodajnih pogodb s trgovskimi in storitvenimi prostori v skupni vrednosti od 60 do 120 milijonov evrov ter skupne površine med 70.000 in 150.000 m². Lastnika zamenja letno 1 % do 2 % fonda trgovskih in storitvenih prostorov. Pri tem gre pretežno za prodaje manjših površin do 100 m² (64 %), zelo malo je prodaj prostorov večjih od 1.000 m² (2 %).

Najemnih poslov s trgovskimi in storitvenimi prostori se na letni ravni sklene med 400 in 700. Letno se odda v najem med 50.000 in 180.000 m² površin, kar predstavlja okoli 1,5 % celotnega fonda. Tudi pri najemih se pretežno oddajajo manjše površine pod 100 m² (68 %) in malo večjih površin nad 1.000 m² (2 %). Najemni trg trgovskih in storitvenih površin je najbolj aktiven v Ljubljani, kjer se po površini realizira 30 % vseh najemnih poslov. Več kot polovica (52 %) je najemov novjših

trgovskih in storitvenih prostorov zgrajenih po letu 2000. Število sklenjenih najemnih pogodb se, v zadnjih letih zmanjšuje, kar nakazuje na zmanjšano povpraševanje po najemu trgovskih in storitvenih prostorov.

Prodajni in najemni posli se pretežno sklepajo za majhne površine, 62 % vseh prodajnih poslov se sklene za trgovske in storitvene prostore manjše od 100 m², delež števila najemov pisarniških prostorov pod 100 m² pa je celo višji (64 %). Transakcij s trgovskimi in storitvenimi prostori, ki imajo večje površine, je manj, prevladujejo prodaje trgovskih centrov med različnimi nepremičninskimi skladi.

Tabela 24: Prodajne cene in lastnosti prodanih trgovskih in storitvenih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

| PRODAJNE CENE | | | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | | 323 | 427 | 337 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 653 | 640 | 842 |
| | | mediana | 953 | 954 | 1.181 |
| | | 3. kvartil | 1.444 | 1.400 | 1.796 |
| Površina | m ² | mediana | 67 | 72 | 68 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1985 | 1988 | 1989 |
| LJUBLJANA | Velikost vzorca | | 73 | 82 | 74 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 1.234 | 1.054 | 1.378 |
| | | mediana | 1.631 | 1.486 | 1.756 |
| | | 3. kvartil | 2.042 | 2.061 | 2.453 |
| Površina | m ² | mediana | 48 | 66 | 57 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1988 | 1990 | 1990 |
| LJUBLJANA CENTER | Velikost vzorca | | 10 | 10 | 8 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 1.715 | 1.601 | 2.414 |
| | | mediana | 2.003 | 2.132 | 2.757 |
| | | 3. kvartil | 2.572 | 3.004 | 3.931 |
| Površina | m ² | mediana | 57 | 95 | 107 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1970 | 1958 | 1960 |
| MARIBOR | Velikost vzorca | | 33 | 47 | 24 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 619 | 558 | 867 |
| | | mediana | 786 | 731 | 994 |
| | | 3. kvartil | 1.385 | 1.176 | 1.455 |
| Površina | m ² | mediana | 66 | 83 | 100 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1989 | 1980 | 1980 |
| OBALA | Velikost vzorca | | 22 | 26 | 22 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 1.220 | 1.425 | 1.817 |
| | | mediana | 1.557 | 1.913 | 2.191 |
| | | 3. kvartil | 2.001 | 2.359 | 2.617 |
| Površina | m ² | mediana | 52 | 54 | 41 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1982 | 1990 | 1984 |

Tabela 25: Letna rast prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih za leti 2021 in 2022

| LETNA RAST PRODAJNIH CEN | 2021 | 2022 |
|--------------------------|-------|-------|
| Slovenija | 3,3% | 13,8% |
| Ljubljana | -4,3% | 25,6% |
| Maribor | 1,1% | 13,8% |
| Obala | 11,5% | 21,6% |

Tabela 26: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih trgovskih in storitvenih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

| PRODAJNE CENE | | | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | | 648 | 508 | 373 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 5,7 | 6,0 | 6,7 |
| | | mediana | 10,0 | 10,2 | 10,0 |
| | | 3. kvartil | 19,1 | 19,3 | 19,1 |
| Površina | m ² | mediana | 75 | 66 | 60 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1995 | 1989 | 1986 |
| LJUBLJANA | Velikost vzorca | | 167 | 121 | 107 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 8,4 | 7,4 | 8,5 |
| | | mediana | 17,4 | 13,5 | 12,5 |
| | | 3. kvartil | 28,4 | 25,6 | 21,1 |
| Površina | m ² | mediana | 71 | 74 | 58 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1980 | 1974 | 1968 |
| LJUBLJANA CENTER | Velikost vzorca | | 41 | 40 | 40 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 15,5 | 18,5 | 17,6 |
| | | mediana | 20,4 | 22,7 | 19,7 |
| | | 3. kvartil | 27,6 | 26,7 | 26,7 |
| Površina | m ² | mediana | 31 | 37 | 47 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1944 | 1944 | 1944 |
| MARIBOR | Velikost vzorca | | 56 | 42 | 24 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 5,1 | 5,0 | 5,0 |
| | | mediana | 11,0 | 9,2 | 8,0 |
| | | 3. kvartil | 21,6 | 12,9 | 19,2 |
| Površina | m ² | mediana | 104 | 80 | 55 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 2000 | 1995 | 1995 |
| OBALA | Velikost vzorca | | 54 | 58 | 35 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 8,1 | 6,8 | 8,8 |
| | | mediana | 11,4 | 11,2 | 11,9 |
| | | 3. kvartil | 18,4 | 21,1 | 20,8 |
| Površina | m ² | mediana | 75 | 55 | 54 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1980 | 1973 | 1978 |

Tabela 27: Letna rast najemnin trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih za leti 2021 in 2022

| LETNA RAST NAJEMNIN | 2021 | 2022 |
|---------------------|-------|------|
| Slovenija | 2,0% | 3,9% |
| Ljubljana | 7,4% | 3,0% |
| Maribor | -2,0% | 0,0% |

4 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi (vir: MSOV).

V konkretnem primeru gre za storitveni lokal v etažni lastnini v večji poslovni stavbi, ki ima še precejšnjo preostalo ekonomsko dobo uporabe, zato obstoječa uporaba ustreza kriterijem najgospodarnejše rabe zemljišča.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Po MSOV se ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah izvaja z uporabo treh načinov ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav je najbolj neposreden odraz nepremičninskega trga in se običajno uporablja pri ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin. Izpolnjen pa mora biti pogoj, da je na voljo dovolj uporabnih podatkov z nepremičninskega trga. Način tržnih primerjav temelji na primerjavi ocenjevane nepremičnine s primerljivimi prodanimi, lahko tudi ponujenimi nepremičninami na trgu, ki se od ocenjevane nepremičnine razlikujejo v fizičnih, pravnih in ekonomskih značilnostih. Cene primerljivih nepremičnin na izbrano enoto primerjave zato prilagodimo ocenjevani nepremičnini s postopkom prilagoditev. Prilagojene cene primerljivih nepremičnin so indikacije vrednosti ocenjevane nepremičnine.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost nepremičnin s pretvorbo prihodnjih dejanskih ali ocenjenih donosov od nepremičnin (najemnine, zmanjšane za stroške in tveganja) v sedanjo vrednost. Gre za določitev sedanje vrednosti prihodnjih donosov nepremičnine v dobi njene koristnosti. Ta način se prednostno uporablja za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, ki so sposobne ustvarjati donos (npr. trgovski lokali).
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost nepremičnin z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti nepremičnine z odbitki za fizično, funkcionalno in gospodarsko poslabšanje. Običajno se uporablja, kadar ni dokazov o cenah iz poslov za podobno premoženje ali kadar ni mogoče opredeliti dejanskega ali fiktivnega toka donosa, ki bi pritekal lastniku nepremičnine.

Oceno vrednosti izvedem po načinu tržnih primerjav in na donosu zasnovanem načinu.

5.1 Način tržnih primerjav

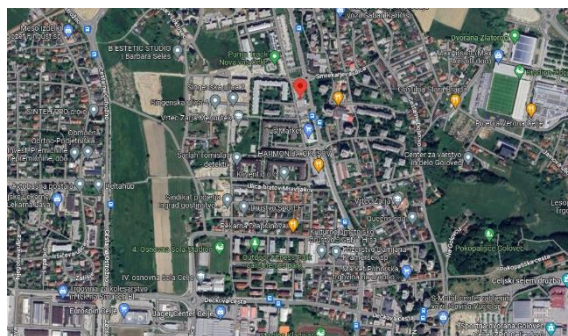
Realizirane prodaje primerljivih nepremičnin poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo TRGOSKOP in preverim aktualno ponudbo za prodajo primerljivih nepremičnin: <http://www.slonep.net/>, <http://www.bolha.com/nepremicnine/>, <http://www.nepremicnine.net/>, <http://www.gohome.si/>. Izmed vseh izvršenih prodaj in ponudb izberem za analizo tržne vrednosti po načinu tržnih primerjav naslednje primerljive prodaje na prostem trgu:



Ulica mesta Grevenbroich 9



Ulica mesta Grevenbroich 13



| Id posla | Datum sklenitve pogodbe | Skupna pogodbeno cena | Vrsta predmeta pravnega posla | Naslov | Občina | Ime KO | Dejanska/namenska raba dela stavbe | Št. stavbe | Št. dela stavbe | Leto izgradnje stavbe | Neto tlorisna površina dela stavbe [m2] | Uporabna površina dela stavbe [m2] | Legat v stavbi | Cena na kvadratni meter NTP |
|----------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------|----------|------------------------------------|------------|-----------------|-----------------------|---|------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 419118 | 30.01.2019 | 63.000 € | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 1230104 - Prodajalna | 2601 | 21 | 1997 | 46,3 | 46,3 | pritličje | 1.361 € |
| 498677 | 27.05.2020 | 57.000 € | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 10 - Trgovski del stavbe | 2601 | 6 | 1997 | 60,7 | 60,7 | pritličje | 939 € |
| 513960 | 30.08.2020 | 22.000 € | Gostinski lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 7 - Prehrambeni gostinski obrat | 2601 | 45 | 1997 | 21,6 | 21,5 | nadstropje | 1.019 € |
| 542318 | 21.04.2021 | 48.800 € | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 9 - Poslovni del stavbe | 2601 | 17 | 1997 | 52,0 | 52,0 | pritličje | 938 € |
| 633115 | 10.12.2021 | 70.000 € | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 13, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 9 - Poslovni del stavbe | 2393 | 67 | 1991 | 46,7 | 46,7 | pritličje | 1.004 € |
| | | | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 13, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 15 - Garaža | 2393 | 124 | 1991 | 14,3 | 14,3 | pritličje | |
| | | | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 13, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 9 - Poslovni del stavbe | 2393 | 68 | 1991 | 23,0 | 23,0 | pritličje | |

Tabela 3: Opis primerljivih nepremičnin

| Primerjalni kriteriji | Ocenjevana nepremičnina | Prilagoditve | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | | Primerljiva nepremičnina 1 | | Primerljiva nepremičnina 2 | | Primerljiva nepremičnina 3 | | Primerljiva nepremičnina 4 | | Primerljiva nepremičnina 5 | |
| | | % | €/m2 | % | €/m2 | % | €/m2 | % | €/m2 | % | €/m2 |
| Cena | | 63.000 € | 1.361 € | 57.000 € | 939 € | 22.000 € | 1.019 € | 48.800 € | 938 € | 70.000 € | 1.004 € |
| Prodaja/ponudba | prodaja | prodaja | 0 € | prodaja | 0 € | prodaja | 0 € | prodaja | 0 € | prodaja | 0 € |
| | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | |
| Čas prodaje | 7% | 30.1.2019 | 400 € | 27.5.2020 | 189 € | 30.8.2020 | 186 € | 21.4.2021 | 130 € | 10.12.2021 | 94 € |
| | 11.04.2023 | 29,4% | | 20,1% | | 18,3% | | 13,8% | | 9,3% | |
| Prilagojena cena | | | 1.760 € | | 1.128 € | | 1.205 € | | 1.068 € | | 1.098 € |
| Uporabna površina | 60,5 | 46,3 | -25 € | 60,7 | 0 € | 21,6 | -47 € | 52,0 | -9 € | 69,7 | 10 € |
| | | -1,4% | | 0,0% | | -3,9% | | -0,9% | | 0,9% | |
| Makro lokacija | Nova vas, Občina Celje | primerljiva | 0 € | primerljiva | 0 € | primerljiva | 0 € | primerljiva | 0 € | primerljiva | 0 € |
| | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | |
| Mikro lokacija | dupleks v nadstropju | boljša | -88 € | boljša | -56 € | boljša | -60 € | boljša | -53 € | boljša | -55 € |
| | | -5,0% | | -5,0% | | -5,0% | | -5,0% | | -5,0% | |
| Fizično stanje | dobro | primerljivo | 0 € | primerljivo | 0 € | primerljivo | 0 € | primerljivo | 0 € | primerljivo | 0 € |
| | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | |
| Urejenost soseske | urejena stanovanjska soseska s spremljajočimi dejavnostmi | primerljiva | 0 € | primerljiva | 0 € | primerljiva | 0 € | primerljiva | 0 € | primerljiva | 0 € |
| | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | |
| Dostop, možnost parkiranja | zagotovljeno | primerljiv | 0 € | primerljiv | 0 € | primerljiv | 0 € | primerljiv | 0 € | primerljiv | 0 € |
| | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | | 0,0% | |
| Skupaj | | | 1.647 € | | 1.072 € | | 1.098 € | | 1.006 € | | 1.053 € |
| Ponder | | | 5,0% | | 25,0% | | 25,0% | | 25,0% | | 20,0% |
| Ocena vrednosti | na m2 UP | 1.087 € | | | | | | | | | |
| | nepremičnine | 65.752 € | | | | | | | | | |

Tabela 4: Izračun prilagoditev cen primerljivih nepremičnin in indikacija vrednosti ocenjevane nepremičnine

5.2 Na donosu zasnovan način

Uporabim metodo neposredne kapitalizacije. Vrednost nepremičnine po metodi neposredne kapitalizacije določim po enačbi:

$$V = D/r$$

V = vrednost nepremičnine

D = stanovitni dobiček tipičnega leta

r = mera kapitalizacije

Stanovitni dobiček tipičnega leta določim na podlagi analize tržnih najemnin podobnih nepremičnin na primerljivih lokacijah. Od dobljene letne tržne najemnine odštejem:

- nezasedenost nepremičnine
- neizterljivost najemnin
- lastnikove obratovalne stroške
- lastnikove fiksne stroške
- nadomestitveno rezervo (povprečni letni stroški rednega vzdrževanja)

Mero kapitalizacije določim po metodi dograjevanja, kjer mero kapitalizacije določim kot seštevek:

- netvegane donosnosti (donosnost 10 letnih državnih obveznic na dan ocenitve nepremičnine)
- premije za vse vrste tveganj (vir: SIRIUS 3/2018, junij 2018)

- premija za ohranitev glavnice

Določitev stanovitnega dobička tipičnega leta

Realizirane najemnine primerljivih nepremičnin poiščem v GURS: Evidenca trga nepremičnin z aplikacijo TRGOSKOP. Izmed vseh izvršenih najemov izberem za analizo tržne vrednosti po na donosu zasnovanem načinu naslednje primerljive najeme na prostem trgu:

| Id posla | Datum sklenitve pogodbe | Skupna pogodbeni cena | Vrsta predmeta pravnega posla | Naslov | Občina | Ime KO | Št. stavbe | Št. dela stavbe | Leto izgradnje stavbe | Neto tlorisna površina dela stavbe [m2] | Uporabna površina dela stavbe [m2] | Pogodbena površina dela stavbe [m2] | Cena najema na m2 UP/mesec |
|-----------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------|----------|------------|-----------------|-----------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 88067 | 11.09.2020 | 200,00 € | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 2601 | 8 | 1997 | 26,2 | 26,2 | 26,2 | 7,63 € |
| 636577 | 21.12.2021 | 400,00 € | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 2601 | 14 | 1997 | 49,5 | 49,5 | 49,5 | 6,50 € |
| | | | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 2601 | 15 | 1997 | 12,0 | 12,0 | 8,0 | |
| 636599 | 19.08.2020 | 900,00 € | Gostinski lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 2601 | 7 | 1997 | 90,7 | 90,7 | 90,7 | 9,92 € |
| 637412 | 01.02.2022 | 150,00 € | Trgovski ali storitveni lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 2601 | 18 | 1997 | 20,8 | 20,8 | 20,8 | 7,21 € |
| 637514 | 19.08.2020 | 900,00 € | Gostinski lokal | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 2601 | 7 | 1997 | 90,7 | 90,7 | 90,7 | 9,92 € |
| | | | Tehnični ali pomožni prostori | Ulica mesta grevenbroich 9, Celje | CELJE | OSTROŽNO | 2601 | 15 | 1997 | 12,0 | 12,0 | 4,0 | |
| povprečje | | | | | | | | | | | | | 8,24 € |
| mediana | | | | | | | | | | | | | 7,63 € |

Tabela 5: Opis najemov primerljivih nepremičnin

Pričakovano najemnino lokala ocenjujem v višini 8,20 €/m2 uporabne površine. Morebitnih drugih prihodkov ocenjevana nepremičnina nima. Upoštevam, da stroške poslovanja - obratovalne stroške krije v celoti najemnik, lastnikovi stroški so le strošek premoženjskega zavarovanja nepremičnine, ki ga upoštevam v višini 3,00 €/m2 na leto. Nadomestitveno rezervo - stroške vzdrževanja nepremičnine ocenjujem 0,5% GOI vrednosti lokala (1.500 €/m2).

| Potencialni prihodki | površina (m2) | mesečna najemnina na m2 | mesečna najemnina | letna najemnina |
|---|----------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|
| Najemnina trgovskega lokala | 60,5 | 8,20 € | 496,10 € | 5.953 € |
| Odbitek za nezasedenost | 6,00% potencialne najemnine | | | -357 € |
| Odbitek za neiztreljivost | 1,50% potencialne najemnine | | | -89 € |
| Ostali prihodki od nepremičnine | | | | 0 € |
| Efektivni prihodek | | | | 5.507 € |
| Lastnikovi obratovalni stroški | | | | 0 € |
| Lastnikovi fiksni stroški | zavarovanje | | | -182 € |
| Nadomestitvena rezerva | 0,50% GOI vrednosti (1.500 €/m2) | | | -454 € |
| Pričakovani stanovitni letni dobiček | | | | 4.871 € |

Tabela 6: Izračun stanovitnega dobička tipičnega leta

Določitev mere kapitalizacije

Netvegano stopnjo donosa določim na podlagi podatkov o obrestni meri 10 letnih državnih obveznic, ki so objavljeni na spletnih straneh MTS Slovenija in znaša na dan 11.4.2023 3,14%. Realno netvegano stopnjo donosa izračunam po Fisherjevi enačbi:

$$r = \frac{1 + i}{1 + \pi} - 1$$

r = realna donosnost
 i = netvegana nominalna donosnost
 π = inflacija (upoštevam ciljno evropsko inflacijo 2,00%)

Netvegana realna stopnja donosa znaša po Fisherjevi enačbi 1,12%.

Premija za vse vrste tveganj znaša (vir: SIRIUS 3/2018, junij 2018) znaša 6,0%.

Premijo za ohranitev glavnice določim po članku Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin (Igor Pšunder, Andreja Cirman: Geodetski vestnik 55/2011) v višini 1,12%.

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Netvegana realna stopnja donosa | 1,12% |
| Premija za vsa tveganja | 6,00% |
| Premija za ohranitev glavnice | 1,12% |
| Stopnja kapitalizacije | 8,24% |
| Mera kapitalizacije | 0,0824 |

Tabela 7: Določitev mera kapitalizacije po metodi dograjevanja

Indikativno vrednost ocenjevalne nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu izračunam po enačbi:

$$V = \frac{D}{r} = \frac{4.871 \text{ €}}{0,0824} = 59.120 \text{ €}$$

5.3 Končna ocena vrednosti nepremičnin

Za končen sklep o oceni vrednosti uporabim ponderirano vrednost obeh uporabljenih načinov ocenjevanja vrednosti, s tem, da dajem večji pomen načinu tržnih primerjav, ki je najbolj neposreden odraz razmer na nepremičninskem trgu.

| Način ocenjevanja | Ocenjena vrednost | Utež |
|------------------------------|-------------------|------|
| Način tržnih primerjav | 65.752 € | 75% |
| Na donosu zasnovan način | 59.120 € | 25% |
| Vrednost nepremičnine | 64.094 € | |

Tabela 8: Izračun ocenjene vrednosti nepremičnin

Tržno vrednost poslovnega lokala – dela stavbe 1075-2601-26
ocenjujem na dan 11.4.2023 zaokroženo v višini
64.000,00 €.

Ocenjena vrednost nepremičnin je brez stroškov prodaje in brez prilagoditev za kakršne koli davke, ki jih mora ena ali druga stranka plačati zaradi sklenitve posla.

6 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) brez odstopanja od njihovih določil.
- Ocena vrednosti je izdelana v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom 2 (SPS-2): Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (UL RS, št. 106/13) in v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/10, 91/12, 2/15).
- Imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti predmetnih nepremičnin.
- Ocenjevanje vrednosti je izvedeno objektivno in nepristransko.

- Pridobila sem vse informacije, ki bistveno vplivajo na oceno vrednosti ocenjevane nepremičnine.
- Informacije in podatki, uporabljeni pri ocenjevanju vrednosti nepremičnine, so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, da so točni.
- Analize in sklepi so omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v poročilu.
- Nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, sem si osebno ogledala.
- Pri izdelavi naloge mi ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči.
- Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in sem nepristranska do oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih nismo opravljali storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila.



Helena Colarič Pritekelj
sodni cenilec za gradbeništvo

Vojnik, 13.4.2023