



OKRAJNO SODIŠČE V CELJU,
Izvršilni oddelek,
Ljubljanska cesta 1a
3000 CELJE

**Mnenje sodnega cenilca o tržni vrednosti nepremičnine brez
objave osebnih in drugih varovanih podatkov**

OCENJEVALEC: _____, sodni cenilec za področje gradbeništva

NAROČNIK: OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek,
Ljubljanska cesta 1a, Celje

NAROČNIK: OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek,
Ljubljanska cesta 1a, Celje

PREDMET: Nepremičninske pravice: zemljišče s parc. št. 604, k. o. 1074 Spodnja
Hudinja, in dolžničin solastni delež 13/36 (1/12 in 5/18) – v naravi v
naravi stanovanjska hiša na naslovu Janševa ulica 8 v Celju s
pripadajočim zemljiščem.

LASTNIK: Darja Lee, 40 Crowhurst House, Aytoun Rd, UK SW9 0UD
London, Velika Britanija do 1/12; Jan Wolhar, Pečovnik 040,
3000 Celje do 5/18; Darja Lee, 40 Crowhurst House, Aytoun Rd,
UK SW9 0UD London, Velika Britanija do 5/18; Alenka Teržan
Braslovče 066A, 3314 Braslovče do 13/36.

VRSTA INTERESA/
NAMEN OCENJEVANJA: Ocena nepremičnin po tržni ceni na dan ceditve:
- do celote
- solastni delež do 13/36

DATUM OCENJEVANJA 30. julij 2020

VREDNOSTI:

Spoštovani!

Na podlagi vašega sklepa št. 0085 I 426/2019 z dne 14. julij 2020, ste me določili za cenilca gradbene stroke v izvršilni zadevi z nalogo, da ocenim tržno vrednost nepremičnine k. o. 1074 Spodnja Hudinja, parc. št. 604 in dolžničin solastni delež 13/36 (1/12 in 5/18) na dan ceditve.

Na tej podlagi sem izdelal oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah: zemljišče s parc. št. 604, k. o. 1074 Spodnja Hudinja, in dolžničin solastni delež 13/36 (1/12 in 5/18) – v naravi v naravi stanovanjska hiša na naslovu Janševa ulica 8 v Celju s pripadajočim zemljiščem.

Ob določitvi naloge ste mi podali pisna navodila, da mora iz cenoitve biti razvidno:

1. metode uporabljene za cenitev in posebej okoliščine, pomembne za cenitev (lokacija nepremičnin...);
2. ali bi se s prodajo nepremičnin po delih ali skupinah delov dosegla višja cena;
3. ali in koliko so nepremičnine manjvredne zaradi vknjižene služnosti in stvarnega bremena;
4. ali na zmanjšanje vrednosti vpliva na okoliščina, da je predmet izvršbe le del nepremičnin;
5. seznam družinskih članov ali drugih oseb, ki prebivajo oziroma imajo sedež v objektu, ki je predmet cenoitve;
6. ocena vrednosti po posameznih parcelnih številkah.

Na zastavljena vprašanja oz. navodila podajam naslednje odgovore oz. pojasnila:

1. Pri ocenjevanju so bili uporabljeni standardi MSOV, podrobneje standard 400 (nepremičninske pravice). Ta predvideva, da je za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah mogoče uporabiti tri glavne načine ocenjevanja vrednosti, opisane v Okviru MSOV:
 1. način tržnih primerjav;
 2. na donosu zasnovan način in
 3. nabavno vrednostni način.Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic je bil uporabljen način tržnih primerjav.
2. Ocenjevanje nepremičnine predstavljajo stanovanjsko stavbo s pripadajočim zemljiščem. Nepremičnine predstavljajo zemljiško parcelo s sestavinami – stanovanjsko hišo. Prodaja po posameznih delih zato ni smiselna.
3. Pri nepremičninah so vpisane zastavne pravice z zaznambo izvršbe, ki na samo vrednost nimajo vpliva.
4. Predmet izvršbe je idealni delež nepremičninskih pravic. To dejstvo bi lahko vplivalo na vrednost, vendar je v konkretnem primeru ne upoštevam, ker niso vnaprej znane namere potencialnih kupcev po nakupu deleža.
5. Nepremičnine so zasedene z uporabniki: _____, _____, _____, _____, _____.
6. Predmet ocene je ena parcelna številka.

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – zemljišče s parc. št. 604, k. o. 1074 Spodnja Hudinja, in dolžničin solastni delež 13/36 (1/12 in 5/18) – v naravi v naravi stanovanjska hiša na naslovu Janševa ulica 8 v Celju s pripadajočim zemljiščem, je bil uporabljen način:

- **način tržnih primerjav** po katerem znaša indikativna ocenjena vrednost:
 - o za celoto nepremičninskih pravic: **69.747,00 EUR;**
 - o za dolžničin solastni delež 13/36: **25.186,42 EUR.**

Vrednost dobljena po nabavno vrednostnem načinu nujno ne odraža prave tržne vrednosti, saj nabavne vrednosti gradbenih materialov ne pokažejo pravih vrednosti nepremičnin glede na lokacijo nepremičnin, vendar je to lahko dober indikator vrednosti, ko na trgu ni dovolj razpoložljivih podatkov.

Na donosu zasnovan način se uporablja predvsem za nepremičnine, ki so tipične za pridobivanje donosa (komercialne nepremičnine).

Glede na navedeno ocenjujem, da je tržna cena nepremičninskih pravic na nepremičninah – zemljišče s parc. št. 604, k. o. 1074 Spodnja Hudinja, in dolžničin solastni delež 13/36 (1/12 in 5/18) – v naravi

v naravi stanovanjska hiša na naslovu Janševa ulica 8 v Celju s pripadajočim zemljiščem za celoto nepremičninskih pravic **69.747,00 EUR** ali zaokroženo:

70.000,00 EUR

(z besedo: sedemdeset tisoč 00/100 evrov) ter

za dolžničin solastni delež 13/36:

25.200,00 EUR

(z besedo: petindvajset tisoč dvesto 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 30. julij 2020. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednosti objektov skupaj s komunalno opremljenim zemljiščem in zunanjo ureditvijo.

Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane, razen izrecno navedenih v tem poročilu ter ob upoštevanju posebnih predpostavk.

Ocena vrednosti je podana za namen ocene vrednosti v izvršilnem postopku. Ocena vrednosti in poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sta izdelana samo za podan namen. Sta zaupna za cenilca in za uporabnike. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu, niti na ime in strokovni status oziroma članstvo avtorja sklepa in poročila brez pisnega soglasja avtorja, razen za namen za katerega sta izdelana.

V kolikor imate glede zaključkov ali vsebine sklepa in poročila kakšno vprašanje, me prosim obvestite.

Prekorje, 27. avgust 2020

S spoštovanjem !

sodni cenilec za področje gradbeništva;

1.1. Identifikacija stranke in vseh drugih nameranih uporabnikov
Naročnik ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic je OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 1a, Celje.
Uporabniki so stranke izvršilnega postopka in drugi udeleženci v zvezi z izvršilnim postopkom.

1.2. Namen ocenjevanja vrednosti
Ocenjevanje vrednosti je ocena dolžnika lastnega idealnega deleža nepremičnin po tržni ceni na dan ceno za potrebe izvršilnega postopka.

1.3. Identifikacija ocenjevanih nepremičnin
Ocenjevale nepremičninske pravice predstavljajo po podatkih Registra nepremičnin (vir: GURS – REN):

1. Zemljišče s parc. št. 604/2, k. o. 1074 Spodnja Hudinja

Podatki o parceli:

Katastrska občina	1074 SPODNJA HUDINJA		
Številka parcele	604		
Površina parcele [m ²]	420		
Stavbe, ki stojijo na parceli in površina zemljišča pod stavbo na tej parceli:			
Katastrska občina	Številka stavbe	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]	
1074 SPODNJA HUDINJA	390	120	
Centroid N	123590.47		
Centroid E	521508.64		
Dejanska raba	Šifra dejanske rabe	Naziv dejanske rabe	Delež površine dejanske rabe [%]
	30	poseljena zemljišča	69,8
	30	poseljena zemljišča	30,2
	31	tloris stavbe	
Namenska raba	50000 - območja drugih zemljišč Delež površine namenske rabe [%]: 100.0		

3. stanovanjska hiša

Podatki o stavbi št. 390, k. o. 1074 Spodnja Hudinja

Podatki o stavbi:

Katastrska občina	1074 SPODNJA HUDINJA	
Številka stavbe	390	
Katastrski vpis	NE	
Naslov stavbe	Celje, Janševa ulica 8	
Centroid N	123587.51	
Centroid E	521507.17	
Parcele, na katerih stoji stavba		
Katastrska občina	Številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo [m ²]
1074 SPODNJA	604	120

HUDINJA	
Število etaž	2
Številka pritlične etaže	1
Število stanovanj	1
Število poslovnih prostorov	0
Tip stavbe	1 - samostoječa
Leto izgradnje stavbe	1934
Leto obnove strehe	-
Leto obnove fasade	-
Material nosilne konstrukcije	1 - opeka
Priključek na vodovodno omrežje	Da
Priključek na električno omrežje	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje	Ne
Priključek na omrežje plinovoda	-

Podatki o delu stavbe:

Katastrska občina	1074 SPODNJA HUDINJA
Številka stavbe	390
Številka dela stavbe	1
Naslov dela stavbe	Celje, Janševa ulica 8
Številka stanovanja ali poslovnega prostora	-
Katastrski vpis	NE
Dejanska raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Uporabna površina dela stavbe [m ²]	89,5
Površina dela stavbe [m ²]	112,0
Številka etaže	1
Upravnik stavbe	-
Lega dela stavbe v stavbi	2 - pritličje
Številka nadstropja	-
Dvigalo	Ne
Leto obnove oken	2006
Leto obnove inštalacij	2006
Višina etaže	-
Prostori s površino	bivalni prostor 89,5m ² klet 15,3m ² *nerazporejen prostor 7,2m ² * Na delu stavbe je razlika med skupno površino dela stavbe in seštevkom prostorov. Podatke uredite na najbližji Območni geodetski upravi ali Geodetski pisarni. S seboj imajte podatke o površinah posameznih prostorov.

Za podatke v uradnih evidencah, ki so vpisane v nepremičninskih evidencah ne prevzemam odgovornosti!

1.4. Identifikacija premoženjskih pravic

Iz ugotovljenih podatkov o osnovnem položaju pravic v zemljiški knjigi, ugotavljam da je predmet ocenjevanja lastninska pravica solastnine v idealnem soglasniškem deležu na ocenjevani nepremičnini, zato upoštevam v ocenjevanju to, kot **nadrejeno pravico**, pri solastnini pa v obsegu solastninske pravice.

Po podatkih zemljiške knjige je na ocenjevanjih nepremičninah s parcelno številko **604, k. o. 1074 Spodnja Hudinja**, vknjižena lastninska pravica za:

_____ do 1/12; _____ do 5/18; _____ do 5/18; _____ do 13/36..

Iz podatkov zemljiške knjige izhaja, da so na nepremičninskih pravicah vknjižene omejitve ali omejitve lastninske pravice:

- vknjižene so hipoteke z zaznambami izvršb.

Pri ocenjevanju gornjih omejitev ne upoštevam:

- zastavna pravica je namenjena zavarovanju terjatve in na samo vrednost ne vpliva.

Dovoz in dostop je zagotovljen preko zemljišča s parc. št. 601/1, iste k. o., ki je javno dobro lastništvo Mestne Občine Celje.

Glede na letnico gradnje, dosedanje rabo, nevpisanih omejitev glede omejitev prostora, pri ocenjevanju predpostavim, da ima uporabno dovoljenje po samem zakonu.

Za pravilnost podatkov vpisanih v zemljiško knjigo ne prevzemam odgovornosti!

1.5. Identifikacija stranke in vseh drugih nameravanih uporabnikov

Naročnik ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic je OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 1a, Celje.

Uporabniki so stranke izvršilnega postopka in drugi udeleženci v zvezi z izvršilnim postopkom.

1.6. Namen ocenjevanja vrednosti

Ocenjevanje vrednosti je ocena dolžnika lastnega idealnega deleža nepremičnin po tržni ceni na dan ceno za potrebe izvršilnega postopka.

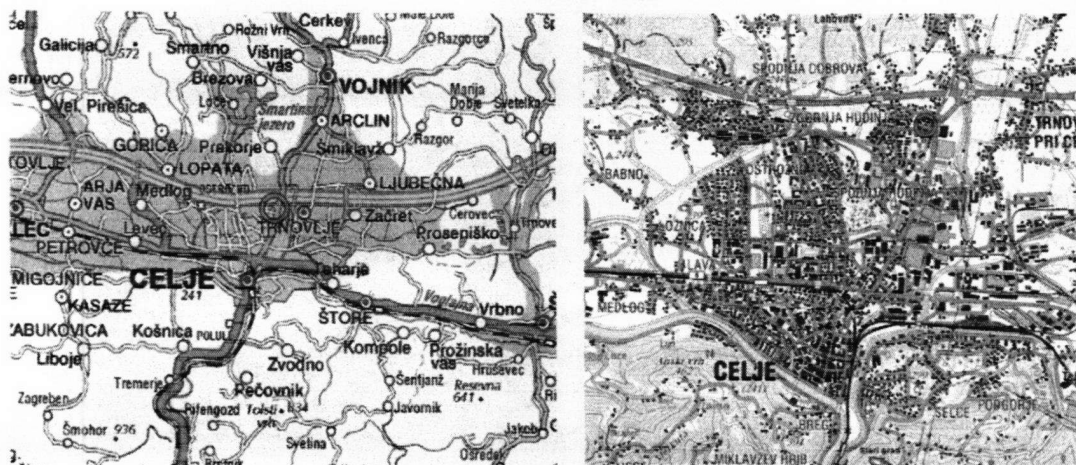
1.7. Analiza makrolokacije in mikrolokacije

Širše se lokacija umešča v Savinjsko regijo v samo regijsko središče mesto Celje.

Nepremičnina je locirana v naselju Hudinja v predelu individualnih stanovanjskih hiš med Ulico Frankolovskih žrtev in Skaletovo ulico ter Mariborsko cesto na vzhodnem delu.

Je v mestnem delu predela Celja, ki je nastal večinoma v petdesetih in šestdesetih letih prejšnjega stoletja z zgoščevanjem takratne redke zazidave.

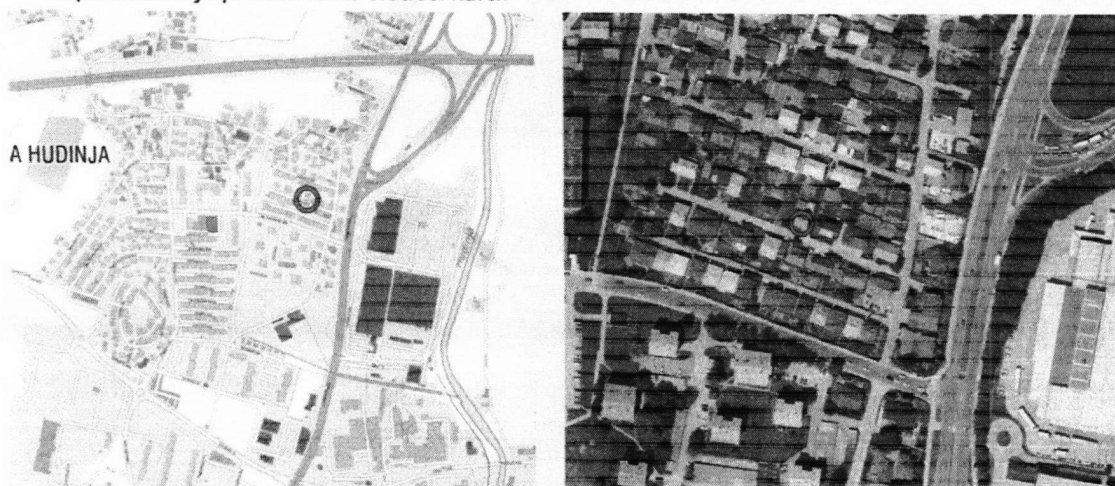
Makrolokacija nepremičnin je prikazana na spodnjih slikah:



Slika 1 Prikaz ocenjenih nepremičnin v širšem okolju; Vir: Geopedia

Ocenjevana nepremičnina predstavlja stanovanjsko stavbo, kot ostale nepremičnine v bližini. Na severozahodni strani je prizidan del, kot gospodarsko poslopje.

Neposredno okolje predstavlja primestno okolje z zgoščeno zazidavo. Okolica je dobro urbanizirana. Soseska je v fazi postopnega ponovnega oživljanja, kjer novi lastniki stanovanjskih hiš postopoma obnavljajo stanovanjski fond. Stanovanjska soseska je mirna in prijetna z dosti zelenih površin v obliki vrtov hiš. Nepremičnine so lahko dostopne iz asfaltne dovozne ceste. Prostora za parkiranje je dokaj malo oz. je zagotovljen na pripadajočih zemljiščih hiš. Mikrolokacija je dobra. Mikrolokacija nepremičnin je prikazana na sledeči karti:

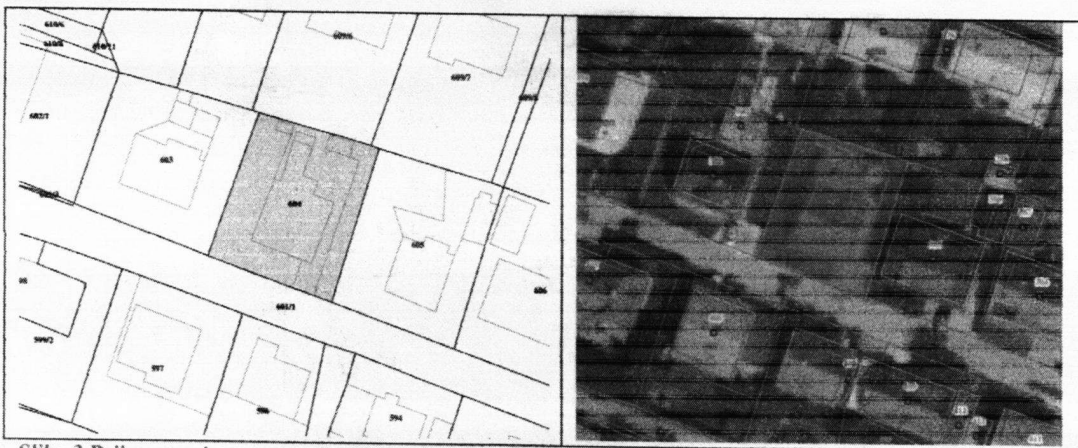


Slika 2 Prikaz mikrolokacije; Vir: Geopedia

1.8. Opis nepremičnin

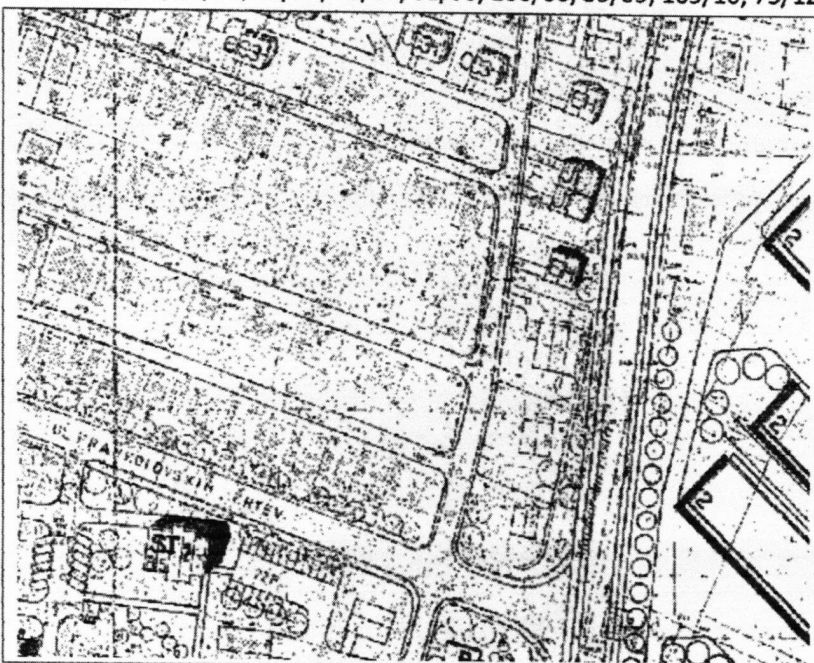
Nepremičnine predstavlja stanovanjski objekt s pripadajočim zemljiščem. Stavbno zemljišče je sestavljeno iz parc. št. **604**, k. o. 1074 Spodnja Hudinja. Skupna površina stavbnega zemljišča znaša **420,00 m²**, ki predstavlja zemljišče pod stavbo, preostali del pa je pripadajoče zemljišče.

Prikaz zemljišča na digitalnem katastrskem načrtu in digitalnem ortofotu:



Slika 3 Prikaz ocenjevalne parcele, 1025 Reka; Vir: GURS-iObcina, julij 2020

Po namenski rabi predstavlja ocenjevana parcela stavbno zemljišče po Odloku o zazidalnem načrtu Zgornja Hudinja (Uradni list SRS, št. 21/75, 22/79, 19/85, 23/86, RS, št. 69/93-Tolerance ZN, 39/94, 65/94, 24/96, 20/98, 75/98, 78/01, 61/06, 100/06, 39/09, 109/10, 75/12, 89/14 in 46/18).



Slika 4 Izsek iz zazidalnega načrta Hudinja; Vir: MOC, avgust 2020

Zemljišče je komunalno opremljeno - kolektivna raba obsega asfaltno cestno omrežje z robniki z odvodnjavanjem meteornih vod preko cestnih požiralnikov. Individualna komunalna oprema obsega: vodovodno omrežje, električno omrežje, kanalizacijsko, plinovodno in telefonsko omrežje. Zagotovljen je odvoz odpadkov.

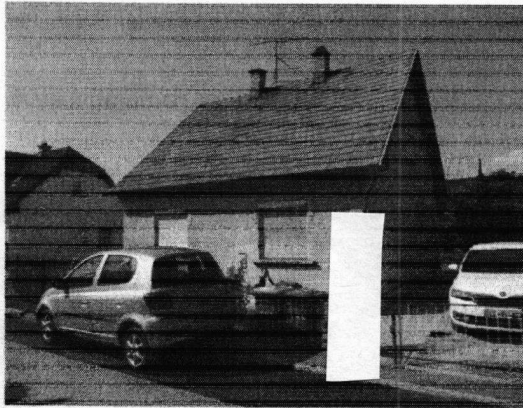
Zunanja ureditev obsega utrjen del dovoza, manjši vrt ter vrtno ograjo. Druge posebne zunanje ureditvi ni bilo zaznati.

Sestavina parcele **604** predstavlja stanovanjsko hišo na naslovu Janševa ulica 8 v Celju.

Osrednji del zemljišč predstavlja sestavino - stanovanjsko hišo.

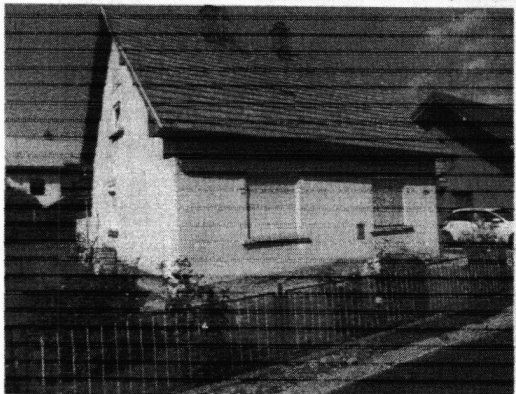
Stavba (št. 390) je zasnovana, kot pritlična z mansardnim stanovanjem. Na severovzhodni strani je prizidano gospodarsko poslopje. Iz podatkov registra nepremičnin je bila zgrajena leta 1934. Stavba ima električni, vodovodni in kanalizacijski priključek.

Objekt je povprečno vzdrževan. Streha je bila preložena in pregledana leta 2006. Tega leta so bili zamenjani tudi tlaki v pritličju. K zunanji ureditvi spada majhen vrt in dvorišče ter vrtna ograja – kar ne ocenjujem posebej in je sestavni del ostalih nepremičnin.

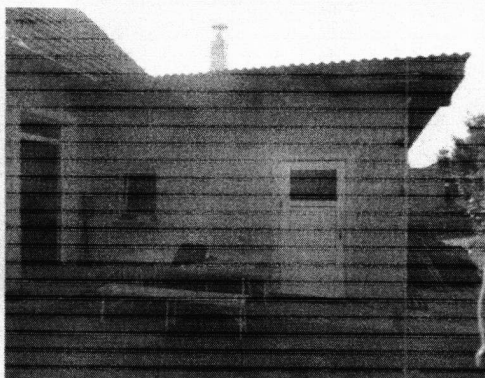


Slika 5 Prikaz stavbe 390 na digitalnem ortofotu; Vir: GURS, portal Prostor, avgust 2020 in fotografija objekta; vir: lasten, avgust 2020

Stavba ima pasovne temelje, nosilni material stavbe je opečen v kombinaciji z lesom. Plošča nad pritličjem je iz lesenih tramov z nasutjem in lesenimi podi. Streha je simetrična dvokapnica, kritina opečni zareznik naklona ca 40°. Strešni kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Na gospodarskem objektu je enokapnica majhnega naklona, kritina valovita azbestnocementna. Fasada je apnenocementni obrizg, brez dodane toplotne izolacije.



Slika 6 Fotografiji objekta ; Vir: lasten, avgust 2020



Slika 7 Fotografiji objekta; Vir: lasten, avgust 2020

Vhod v stavbo je iz severa iz dveh diferenčnih stopnic. Dostop do mansarde je po notranjih lesenih enoramnih stopnicah. Parkiranje je zagotovljeno na dvorišči - dovozu.

Notranja vrata so klasična serijska lesena, vhodna vrata in okna so iz PVC okvirjev z dvojno termo zasteklitvijo in so bila po podatkih registra nepremičnin in podatkih solastnika zamenjana leta 2006. Tega leta so bile zamenjane tudi vse notranje instalacije (vodovod, odtoki, elektrika), ki so podometne in primerno dimenzionirane. Stene in stropi so ometani z grobim in finim ometom, finalna obdelava barva.

Tlaki so v stavbi različni glede na namembnost: v bivalnih prostorih je položen laminat (ki je bil položen na novo l. 2006).

Ogrevanje na peči na trda goriva. Izveden in montiran je tudi sistem centralnega ogrevanja.



Slika 8 Fotografiji notranjosti – gosp. objekt in dnevna soba - pritličje, vir: lasten, avgust 2020



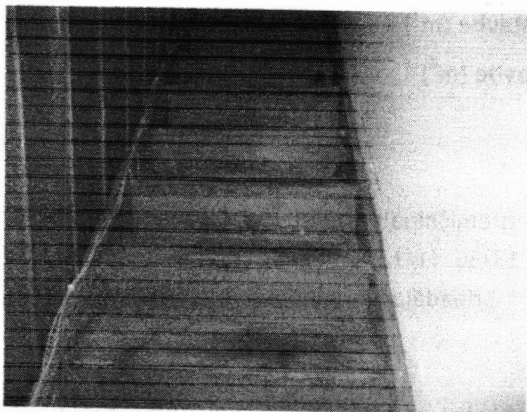
Slika 9 Fotografiji notranjosti - soba in dnevna soba, vir: lasten, oktober 2015



Slika 10 Fotografiji notranjosti - pritličje, vir: lasten, avgust 2020



Slika 11 Fotografiji notranjosti - pritličje, vir: lasten, avgust 2020



Slika 12 Fotografiji notranjosti – stopnišče v mansardo in soba v mansardi , vir: lasten, avgust 2020

Rapored in opis prostorov je razviden iz tabele površin na podlagi meritev prostorov ob ogledu:

ozn.	prostor	širina	dolžina	neto tlor.površina	korekc. fakt.	kor. neto tlor.površina	uporab.površ.
	PRITLIČJE						
1	predsoba	2.01	1.84	3.70	1	3.70	
2	WC	1.56	0.89	1.39	1	1.39	1.39
3	shramba	2.83	0.89	2.52	1	2.52	
4	kopalnica	1.95	2.26	4.41	1	4.41	4.41
5	predsoba	1.11	3.09	3.43	1	3.43	3.43
6	kuhinja	3.12	3.63	11.33	1	11.33	11.33
7	shramba	0.9	1.57	1.41	1	1.41	
8	dnevna soba	3.73	4.18	15.59	1	15.59	15.59
9	spalnica	4.25	3.77	16.02	1	16.02	16.02
10	soba	3.14	3.12	9.80	1	9.80	9.80
			SKUPAJ P	69.59		69.59	61.96
	MANSARDA						
1	stopnišče-predpr.	2.1	4.01	8.42	1	8.42	
2	soba	3.29	4.18	13.75	1	13.75	13.75
3	soba	4.06	3.23	13.11	1	13.11	13.11

			SKUPAJ M	35.29		35.29	26.87
			SKUPAJ HIŠA	104.88		104,88	88.83
	GOSPOD.POSLOPJE						
1	drvarnica-ropotarnica	3.83	2.92	11,8	0,5	5,9	
2	drvarnica-ropotarnica	2.4	1.32	3,17	0,5	1,585	
			SKUPAJ GOSP.POSL	14.35		7,485	
			SKUPAJ	119.23		112,365	88.83

Ker praktično ni razlike med površinami, ki so navedene v uradni evidenci (REN) za ocenjevanje povzamem te površine:

Neto tlorisna površina dela stavbe (m²)	112,00
Uporabna površina dela stavbe (m²)	89,50

1.9. Uskladitev in končna ocena vrednosti

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic na nepremičninah – zemljišče s parc. št. 604, k. o. 1074 Spodnja Hudinja, in dolžničin solastni delež 13/36 (1/12 in 5/18) – v naravi v naravi stanovanjska hiša na naslovu Janševa ulica 8 v Celju s pripadajočim zemljiščem je bil uporabljen način:

- **način tržnih primerjav** po katerem znaša ocenjena vrednost:
 - o za celoto nepremičninskih pravic: **69.747,00 EUR;**
 - o za dolžničin solastni delež 13/36: **25.186,42 EUR.**

Vrednost dobljena po nabavno vrednostnem načinu nujno ne odraža prave tržne vrednosti, saj nabavne vrednosti gradbenih materialov ne pokažejo pravih vrednosti nepremičnin glede na lokacijo nepremičnin, vendar je to lahko dober indikator vrednosti, ko na trgu ni dovolj razpoložljivih podatkov.

Na donosu zasnovan način se uporablja predvsem za nepremičnine, ki so tipične za pridobivanje donosa (komercialne nepremičnine).

Glede na navedeno ocenjujem, da je tržna cena nepremičninskih pravic na nepremičninah – zemljišče s parc. št. 604, k. o. 1074 Spodnja Hudinja, in dolžničin solastni delež 13/36 (1/12 in 5/18) – v naravi v naravi stanovanjska hiša na naslovu Janševa ulica 8 v Celju s pripadajočim zemljiščem za celoto nepremičninskih pravic **69.747,00 EUR** ali zaokroženo:

70.000,00 EUR

(z besedo: sedemdeset tisoč 00/100 evrov) ter

za dolžničin solastni delež 13/36:

25.200,00 EUR

(z besedo: petindvajset tisoč dvesto 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 30. julij 2020. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednosti objektov skupaj s komunalno opremljenim zemljiščem in zunanjo ureditvijo.

Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane, razen izrecno navedenih v tem poročilu ter ob upoštevanju posebnih predpostavk.

Celje, 27. avgust 2020

Sodni cenilec za področje gradbeništva