


VS0099503434

Bogomir Amon, dipl.inž.gradb.
Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke
Babno 25
3000 CELJE

CENITVENO POROČILO

O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Premoženje:	Posamezni del št. 1 v stavbi št. 2282 k.o. 1077 Celje ----- Poslovni prostor (prodajalna) v pritličju objekta Kočevarjeva 2
Lastnik:	VALKOM trgovsko in proizvodno podjetje, do.o. Kočevarjeva ulica 2, 3000 Celje



Celje, 29.11.2017



POVZETEK

Naslov izvajalca: Bogomir Amon,
Babno 25,
3000 Celje

Naslov naročnika: Okrajno sodišče v Celju, Izvršilni oddelek
Ljubljanska 1a,
3000 Celje

Spoštovani!

Na osnovi vašega sklepa v zadevi 0052 59 /2017 sem ocenil nepremičnino – prodajalno v pritličju objekta na naslovu Kočevarjeva ulica 2 v Celju.

Gre za manjši poslovni prostor z vhodom neposredno z ulice.

Ogleda notranjosti nepremičnine nisem mogel opraviti, ker se lastnik vabilu na ogled ni odzval. Zato sem na osnovi obvestila sodišča to oceno vrednosti izdelal na osnovi zunanjega ogleda in javno dostopnih podatkov o nepremičnini.

Pridobil in analiziral sem razpoložljive podatke ter ocenil vrednost predmetne nepremičnine v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

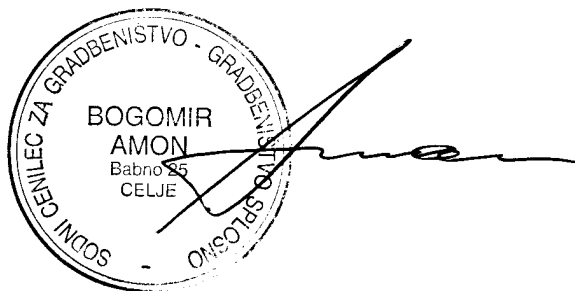
Naslov posesti: Kočevarjeva ulica 2, 3000 Celje

Znesek ocenjene vrednosti: **20.415,00 €**

Datum ocenjevanja vrednosti: 29.11.2017

Datum izdelave poročila: 29.11.2017

Ocenjevalec: Bogomir Amon, dipl inž. grad. (IZS G-0908),
Sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo



KAZALO

1	SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI.....	4
1.1	IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA.....	4
1.3	NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	4
1.4	IDENTIFIKACIJA PREMOŽENJSKIH PRAVIC, KI SE OCENJUJEJO	4
1.4.1	<i>Zemljiškoknjižni podatki</i>	4
1.4.2	<i>Pravne značilnosti premoženja</i>	4
1.4.3	<i>Prikaz lokacije</i>	5
1.4.4	<i>Analiza makrolokacije, gospodarskega in družbenega okolja</i>	5
1.4.5	<i>Mikrolokacija</i>	5
1.4.6	<i>Splošen opis ocenjevane nepremičnin</i>	6
1.4.7	<i>Izmere</i>	7
1.5	DATUM OCENE VREDNOSTI.....	7
1.6	OBSEG POSLA	7
1.7	NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA.....	8
1.8	PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE.....	8
1.9	OMEJITEV UPORABE, RAZŠIRJANJA IN OBJAVE.....	8
1.10	IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV	8
1.11	DATUM POROČILA O OCENJEVANJU VREDNOSTI	8
2	OCENJEVANJE VREDNOSTI	9
2.1	NAČIN TRŽNIH PRODAJ	9
2.1.1	<i>Izbor primerljivih nepremičnin</i>	9
2.1.2	<i>Ocena vrednosti.....</i>	9
2.2	NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN.....	10
2.2.1	<i>Ocena prihodkov.....</i>	10
2.2.2	<i>Določitev mere kapitalizacije</i>	11
2.2.3	<i>Ocena vrednosti.....</i>	11
2.3	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN.....	12
3	ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV.....	13
3.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI	13
3.2	UTEMELJITEV OCENJENE VREDNOSTI.....	13
3.3	IZJAVA OCENJEVALCA	14
4	PRILOGE.....	14

1 SPLOŠNI IN POSEBNI PODATKI

1.1 Identifikacija in status ocenjevalca

Bogomir Amon, dipl inž. grad. (IZS G-0908), sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo

1.2 Identifikacija naročnika

Okrajno sodišče v Celju, Izvršilni oddelek, Ljubljanska 1a, 3000 Celje

1.3 Namen ocenjevanja vrednosti

V izvršilni zadevi 0052 In 59/2017 je potrebno ugotoviti tržno vrednost nepremičnine za namen dražbe.

1.4 Identifikacija premoženjskih pravic, ki se ocenjujejo

Poslovni prostor, ki je predmet ocenjevanja, je v javni evidenci GURS opredeljen kot stanovanje, vendar je to v naravi prodajalna in se nahaja v pritličju objekta na naslovu Kočevarjeva ulica 2 v Celju. Gre za manjši poslovni prostor, primeren za pisarniške namene ali kot mala prodajalna.

1.4.1 Zemljiškoknjižni podatki

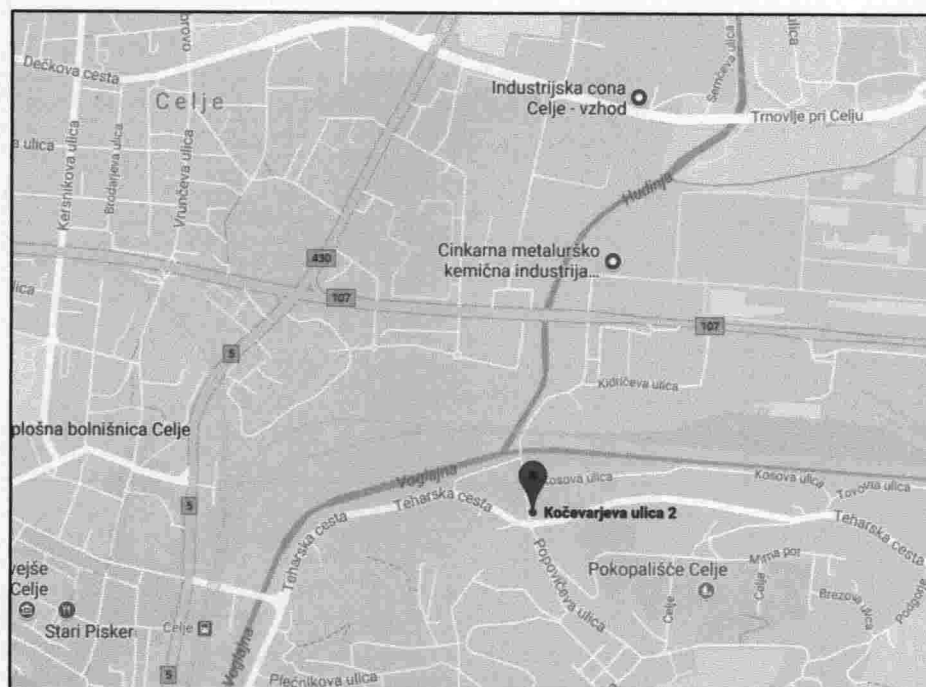
Ocenjevana nepremičnina s številko 1 se nahajata v stavbi št. 2282 v k.o. 1077 Celje.

1.4.2 Pravne značilnosti premoženja

Imetnik lastninskih pravic na ocenjevanem premoženju je VALKOM trgovsko in proizvodno podjetje, d.o.o. Kočevarjeva ulkica 2, 3000 Celje - v celoti.



1.4.3 *Prikaz lokacije*



1.4.4 *Analiza makrolokacije, gospodarskega in družbenega okolja*

Celje je mesto in sedež istoimenske mestne občine v Republiki Sloveniji, ki leži ob sotočju rek Savinje in Voglajne v Spodnji Savinjski dolini in je tretje največje slovensko mesto. Največja znamenitost je stari Celjski grad, ki se prvič omenja leta 1322 in je bil sedež Celjskih grofov, najvplivnejše plemiške rodbine na Slovenskem.

Metalurgija je bila večino 20. stoletja najpomembnejša gospodarska panoga v mestu, po osamosvojitvi Slovenije pa so se bila podjetja prisiljena preusmeriti. Največje podjetje, Cinkarna Celje, je bilo ustanovljeno leta 1873 kot tovarna cinka, kasneje pa je postalo najpomembnejše kemično predelovalno podjetje v Sloveniji, specializirano za proizvodnjo titanovega dioksida, ter eden glavnih onesnaževalcev v mestu. Tovarna EMO je bila prepoznana v širšem jugoslovanskem prostoru kot proizvajalec emajlirane posode, danes je ločena na več manjših družb, glavna dejavnost pa je proizvodnja orodij za avtomobilsko industrijo. Med večjimi industrijskimi podjetji sta še proizvajalec pisarniške opreme Aero Celje in Zlatarna Celje. Nekdaj močna tekstilna industrija je praktično v celoti propadla.

V novejšem času v gospodarstvu prevladujejo storitve in trgovina. Trgovinska in poslovna dejavnost je skoncentrirana severno od središča ob Mariborski cesti ter na vzhodu, kjer so bili nekoč obrati Cinkarne. Ob Mariborski cesti stoji tudi celjsko sejmišče, znano predvsem po vsakoletnem Mednarodnem obrtnem sejmu, ki je največji poslovni sejem v tem delu Evrope.

Mestna občina Celje je temeljna samoupravna lokalna skupnost, ki opravlja lokalne zadeve javnega pomena za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Mestna občina Celje obsega veliko območje in je razdeljena na 19 krajevnih skupnosti in mestnih četrti. Ima 15 vrtcev, 9 osnovnih šol, 12 srednjih šol, 4 višješolske in 5 visokošolskih zavodov.

Število prebivalcev je 48.682 (Statistični urad RS, 2012), površina 95 km², srednja nadmorska višina 238 m.

Ocenjevano premoženje se nahaja v Mestni občini Celje, v krajevni skupnosti Aljažev hrib.

1.4.5 *Mikrolokacija*

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na Kočevarjevi ulici v skupini starih mestnih vrstnih hiš, ob stari Teharski cesti, v bližini sedeža podjetja Simbio, svinjskega sejma in celjskega pokopališča.

Dostop do te ulice je z dveh strani: po stari Teharski cesti ali po Kidričevi ulici in skozi podvoz pod železnico ob reki Voglajni.

Ulica je sicer dokaj ozka, vendar ima ob hišah izdelan pločnik, da je dostop varen. Na nasprotni strani ulice je možno parkiranje.

Mikrolokacija za prodajalno ni posebej dobra, v sosesčini se odpirajo in zapirajo lokali, vedno je kakšen lokal prazen. Od pomembnejših ustanov (občina, sodišče..) je oddaljena cca. 2,5 km.

1.4.6 Splošen opis ocenjevane nepremičnin

Objekt, v katerem je ocenjevana nepremičnina, se nahaja v nizu stavb iz devetnajstega stoletja. Gre za srednji objekt v nizu stavb v tej ulici. Zgrajen je bil leta 1898, leta 2004 je bila prenovljena streha. V njem se nahaja v pritličju lokal, ki je predmet ocenjevanja, v prvem in drugem nadstropju pa so stanovanja.

Objekt je masivne gradnje, ostrešje je leseno, dvokapno. Zidan je klasično, s polno opeko. Fasada je ometana in barvana. Stavbno pohištvo v objektu je delno leseno, delno PVC.

Vhodna vrata v ocenjevani lokal so iz barvanega aluminija.

Katastrska občina 1077 številka stavbe 2282

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	Celje, Kočevarjeva ulica 2	
POVRŠINA STAVBE (M2)	253,8	
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska	

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
1077 CELJE	1650/2	118

ŠTEVILO ETAŽ	3
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	10,8
ŠTEVILO STANOVANJ	2
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	4 - vmesna vrstna stavba
LETO IZGRADNJE STAVBE	1898
LETO OBNOVE STREHE	2004
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Da
DVIGALO	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-

Ocenjevana prodajalna se nahaja v pritličju in ima dostop s Kočevarjeve ulice. Vstop je neposredno s pločnika.

Opis notranjosti je sestavljen na osnovi predvidevanj in stanja sosednjih lokalov:

- stene so ometane in slikane
- tlaki so obloženi s keramiko
- strop je spuščen (mavčnokartonski ali Armstrong)

Vhodna vrata so Alu v rjavi barvi, druge osvetlitve (oken) brez ogleda nisem ugotovil.

V lokalu je voda in elektrika, ogrevanje je lokalno.

Komunalna opremljenost same soseske in objekta je zelo dobra.

1.4.7 *Izmere*

Po podatkih GURS meri prodajalna neto 44,20 m².

Katastrska občina 1077 številka stavbe 2282 številka dela stavbe 1	
Podatki o delu stavbe	
NASLOV DELA STAVBE	Celje, Kočevarjeva ulica 2
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	44,2
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	44,2
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	1
LETO OBNOVE OKEN	1993
LETO OBNOVE INSTALACIJ	1993
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Ne
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	3
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Da
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	1
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	5,20
Parkirni prostor	
VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
4 - Parkirno mesto ni zagotovljeno	0

1.5 Datum ocene vrednosti

Ocena vrednosti se nanaša na datum 29.11.2017

1.6 Obseg posla

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravil naslednje delo in raziskave:

- opredelitev naloge, identifikacija premoženja in premoženjskih pravic
- ogled premoženja in zbiranje fizičnih in pravnih podatkov o premoženju
- katastrski in ZK podatki
- podatki o gospodarskem in družbenem okolju
- podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti
- izdelava analiz
- izvajanje ocenjevanja
- presoja rezultatov
- izdelava pisnega poročila
- arhiviranje dokumentacij

1.7 Narava in vir informacij, na katere se ocenjevalec zanaša

- Standardi za lastnosti stavb – definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine
- Slovenski poslovnofinančni standardi
- Zbornik strokovnega seminarja Tržno vrednotenje 2003
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, (MP in SICGRAS, 2010)
- Javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, DURS, PISO, BS...
- Podatki nepremičninskih organizacij, aplikacija Cenilec
- Podatki z ogleda in izmere nepremičnine
- Arhiv ocenjevalca

1.8 Predpostavke in posebne predpostavke

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Pri običajni nalogi ocenjevanja vrednosti ocenjevalec vrednosti nima veščin za pravna, znanstvena ali strokovna odkritja v zvezi z nevarnimi in strupenimi snovmi ali drugimi dejavniki v okolju, ki lahko vplivajo na vrednost.
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je predal ocenjevalcu, točni in popolni. Ocenjevalec vrednosti jih je preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodablja tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.
- Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic je v poročilu prikazana brez DDV (kot davčno neto).

1.9 Omejitev uporabe, razširjanja in objave

Ocenjevalec vrednosti izrecno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti.

1.10 Izjava o skladnosti ocenjevanja vrednosti z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV (2013)
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

1.11 Datum poročila o ocenjevanju vrednosti

Datum izdelave poročila je 29.11.2017.

2 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti pravice na nepremičninah v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti (tržna vrednost) se praviloma izvaja z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja:

- Način tržnih prodaj,
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način.

2.1 NAČIN TRŽNIH PRODAJ

Temelji na načelu substitucije. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno premoženje več, kot bi znašali stroški nabave premoženja z enakovredno uporabnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo. V okviru načina tržnih prodaj uporabim metodo neposredne primerjave prodajnih cen.

Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje in ponudbo podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

2.1.1 Izbor primerljivih nepremičnin

Iz baze podatkov o izvršenih prodajah (portal SCSCenilci oz. ETN) v zadnjem letu izberem podatke o podobnih prodanih nepremičninah v bližini ter jih analiziram:

ID posla	Pogodbena cena	Datum pogodbe	Naselje	Naslov	Leto izgradnje	Lega v stavbi	Površina
311.421	25.000	17.02.2017	CELJE	Stanetova 17a	1927	pritličje	40,0
320.823	22.786	31.03.2017	CELJE	Razlagova 1	1905	pritličje/klet	56,1
349.775	40.000	12.10.2017	CELJE	Glavni trg 9	1460	pritličje	47,6

2.1.2 Ocena vrednosti

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Primerjalna tabela:

NEPREMIČNINA	Primerljiva 1	prilag	Primerljiva 2	prilag	Primerljiva 3	prilag
Površina m2	40,00		56,10		47,60	
Prodajna cena	25.000,00		22.786,00		40.000,00	
indikativna cena/m2	625,00		406,17		840,34	
Leto gradnje	1927	1%	1905	0%	1460	5%
Lokacija	boljša	-15%	boljša	-10%	boljša	-30%
Kvaliteta	boljša	-10%	enaka	0%	enaka	0%
Vzdrževanje	enako	0%	enako	0%	boljše	-10%
Funkcionalnost	boljša	-5%	enaka	0%	boljša	-15%
Čas prodaje	02.2017	1%	03.2017	1%	10.2017	0%
		-28%		-9%		-50%
Prodajna cena s prilagoditvijo €/m2:	450,00		369,61		420,17	
Povprečna prodajna cena:			413,26			

Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

$$44,20 \text{ m}^2 \times 413,26 \text{ €/m}^2 = 18.266,09 \text{ €}$$

Indikativna vrednost nepremičnine po pristopu primerljivih prodaj znaša **18.270,00 €**.

2.2 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije.

Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metode na donosu zasnovanega načina so:

- metoda kapitalizacije donosa
- metoda diskontiranega denarnega toka
- različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

Metoda kapitalizacije donosa temelji na kapitalizaciji pričakovanega stanovitnega dobička, ki ga ustvari nepremičnina.

Kapitalizacija dobička je proces, pri katerem načrtovani dobiček spremenimo v en sam znesek sedanje vrednosti. Ta vrednost predstavlja znesek, ki bi ga bil običajen in preudaren investitor pripravljen plačati danes za pravico do sprejema vseh prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila nepremičnina.

vrednost = dobiček iz rednega poslovanja / mera kapitalizacije

Metodo lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti tistih nepremičnin, ki prinašajo donos oziroma jih je moč oddajati v najem pod tržnimi pogoji. Daljše kot je obdobje oddaje, večja je zanesljivost prihodka od najemnin.

Vrednost zemljišča je vključena v vrednost nepremičnine in je ne ocenjujem posebej.

Oprema v poslovnih prostorih ni predmet ocenjevanja.

Pri ocenjevanju vrednosti z metodo direktne kapitalizacije je potrebno opraviti naslednje korake:

- oceniti potencialni letni prihodek od najemnin iz osnovne dejavnosti,
- na podlagi razpoložljivih tržnih podatkov oceniti višino odbitka za neizkoriščenost in predvidene izgube sredstev (neizterljivost),
- ocenimo morebitne druge povprečne letne prihodke,
- oceniti predvidene stalne in spremenljive odhodke poslovanja, kot so: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanje, upravljanje, itd.,
- oceniti višino nadomestitvene rezerve,
- ugotovljeni dobiček spremeniti v oceno vrednosti tako, da se uporabi tržna mera kapitalizacije.

2.2.1 Ocena prihodkov

Osnova za ocenjevanje stanovitnega dobička so najemnine, ki jih lastnik zaračunava najemnikom.

Podatke o tržnih najemninah za posamezno vrsto poslovnega objekta povzamem iz arhiva ocenjevalca, tržnih ponudb in podatkov nepremičninskih organizacij.

Mesečna realna najemnina primerljivih poslovnih prostorov glede na ponudbo je lahko 200,00 €/mesec.

2.2.2 Določitev mere kapitalizacije

Mero kapitalizacije lahko ocenimo po metodi tržne analize in po metodi dograjevanja.

S tržno analizo ugotovim mero kapitalizacije na osnovi poznanih prodajnih cen za primerljive nepremičnine v okolju, v katerem leži ocenjevana nepremičnina in tržnih najemnin za te primerljive nepremičnine.

Metoda dograjevanja izhaja iz netvegane donosnosti, ki ji dodamo donose kot nadomestila za rizičnost naložbe, nelikvidnost in upravljanje z naložbo, temu pa dodamo še premijo za obnovo kapitala.

Določitev kapitalizacijske mere po metodi dograjevanja:

Kot izhodiščno donosnost (donosnost netveganih naložb) uporabim stopnjo obrestnih mer dolgoročnih obveznic Republike Slovenije. V času ocenjevanja je bila obrestna mera ene izmed dolgoročnih obveznic RS (SLOREP 3.125 07/08/45) 1,90% (MTS Slovenia Daily Fixing).

Podatek o inflaciji za november 2017 znaša 1,20%.

Realna netvegana donosnost :

$r = (i - \Pi) / (1 + \Pi)$	0,692%
$i =$ nominalna donosnost *	1,90%
$\Pi =$ inflacija	1,20%
$i - \Pi$	0,70%
$1 + \Pi$	1,012

*dolgoročne obveznice RS

Premija za obnovo kapitala :

netvegana donosnost / $((1 + \text{netvegana donosnost})^n - 1)$	
netvegana donosnost	0,0069
n let	60
$1 + \text{netvegana donosnost}$	1,0069
$(1 + \text{netvegana donosnost})^n$	1,5122
Izračun	0,0135

2.2.3 Ocena vrednosti

Premija za tveganje se pri nepremičnih, ki se dajejo v najem, praviloma giblje med 2% in 4%. Za ocenjevano nepremičnino glede na lokacijo izberem premijo za tveganje 4,00%.

Premija za slabšo likvidnost: 2,00% (visoka tekoča likvidnost - najemnine, po drugi strani pa dolga doba prodaje nepremičnin. Nelikvidnost pri lažje prodajanih nepremičninah je okoli 1% in težje prodajanih okoli 2%).

Premija za gospodarjenje z naložbo je gljede na tip in stanje nepremičnine razmeroma visoka: 1,0% (upravljanje z naložbo med 0,3% za nezahtevne in do 1,2% za specialne nepremičnine)

	€/mes.	mes.
Potencialni prihodek	2.400,00 €	(200,00 x 12)

Ocena mere kapitalizacije po metodi dograjevanja:

Netvegana donosnost	0,69%
Nadomestilo za tveganje	4,00%
Nadomestilo za likvidnost	2,00%
Nadomestilo za upravljanje	1,00%
Obnova kapitala	1,35%
Mera kapitalizacije:	9,04%

Izračun:	
Potencialni prihodek:	2.400,00 €
Neizkoriščenost 10%	-240,00 €
Efektivni prihodek:	<u>2.160,00 €</u>
Poslovni odhodki 5%	-120,00 €
Dobiček	<u>2.040,00 €</u>

$$V = D / K = 2.040,00 \text{ €} / 0,0904$$

Vrednost nepremičnine: **22.561,38 €**

Indikativna vrednost ocenjevale nepremičnine po metodi direktne kapitalizacije znaša **22.560,00 €**.

2.3 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Izvaja se po naslednjih korakih:

- a. Določimo vrednost reprodukcijskih ali pa nadomestitvenih stroškov. Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih, in pa vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo.
- b. Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:
 - Fizičnega poslabšanja: to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja. Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.
 - Funkcionalnega zastaranja: (pri nadomestitveni vrednosti ni upoštevano, saj se predpostavi, da je nadomestitveni objekt zgrajen po sodobnih standardih in s sodobnimi materiali, torej je brez funkcionalnih pomanjkljivosti).
 - Ekonomskega zastaranja: ki nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.
- c. Prištejemo stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

Za posamezne dele objekta stroškovni način niu najbolj primeren, zato ga ne uporabim.

3 ZNESEK OCENJENE VREDNOSTI IN UTEMELJITEV

3.1 Izsledki načinov ocenjevanja vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sem uporabil naslednje načine ocenjevanja:

Način tržnih prodaj izhaja iz podatkov s trga nepremičnin v okolici ocenjevane posesti. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno premoženje več, kot bi znašali stroški nabave premoženja z enakovredno uporabnostjo. Zato cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazujejo tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

Indikativna tržna vrednost: **18.270,00 €**

Na donosu zasnovan način temelji na kapitalizaciji pričakovanega stanovitnega dobička, ki ga bo imetnik lastninske pravice ustvarjal z uporabo premoženja. Osnova za ocenjevanje stanovitnega dobička so najemnine, ki jih lastnik lahko zaračunava najemnikom v skladu z namembnostjo nepremičnine. Mero kapitalizacije ugotovimo na podlagi metode dograjevanja.

Indikativna tržna vrednost: **22.560,00 €**

Nabavnovrednostni način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Tega načina nisem uporabil.

3.2 Utemeljitev ocenjene vrednosti

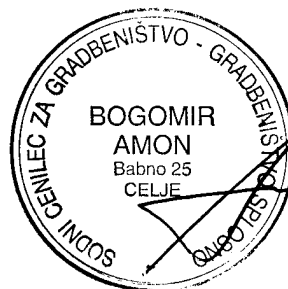
Za ugotovitev končne vrednosti se odločim za povprečno vrednost med obema dobljenima vrednostma.

Končna ocena vrednosti:

	€	ponder	vrednost
1 Način tržnih prodaj	18.270,00	50,00%	9.135,00
2 Na donosu zasnovan način	22.560,00	50,00%	<u>11.280,00</u>
			20.415,00

Tržna vrednost pravic na nepremičninah – lastninska pravica na poslovnem prostoru (prodajalni) v pritličju objekta na naslovu Kočevarjeva ulica 2 v Celju, znaša na dan 29.11.2017 skupaj:

20.415,00 €



3.3 Izjava ocenjevalca

Podpisani izdelovalec ceditve izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri ter zaupanju v njihovo točnost
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni le s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, opisanimi v poročilu
- nimam do predmeta tega poročila sedaj niti v prihodnje nobenih interesov in sem poročilo pripravil popolnoma nepristransko
- plačilo za opravljeno storitev ocenitve vrednosti ni vezano na višino ocenjene vrednosti predmeta ocenjevanja vrednosti ali na pojav poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči

Bogomir Amon



4 PRILOGE

Fotografija z ogleda in ZK izpisek



VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 27.10.2017 - 8:48:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 1077-2282-1
katastrska občina 1077 CELJE **stavba** 2282 **del stavbe** 1 (ID 6600781)
vrsta: 1 - stanovanje
opis:
naslov: KOČEVARJEVA ULICA 2, 3000 Celje

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. **vrsta pravice:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež: 21/100
na nepremičnini: katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 (ID 6600783)
ID pravice 17962515

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 17962517
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
 1. **matična številka:** 5766656000
firma / naziv: VALKOM trgovsko in proizvodno podjetje, d.o.o.
naslov: Kočevarjeva ulica 002, 3000 Celje
začetek učinkovanja vpisa imetnika 09.04.2016 08:24:12

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13209583	22.12.2009 09:00:00	401 - vknjižena hipoteka
15244063	16.08.2011 10:10:37	501 - predznamovana hipoteka
15324823	08.09.2011 14:24:40	401 - vknjižena hipoteka
15430682	08.09.2011 14:29:03	401 - vknjižena hipoteka
15498061	08.09.2011 14:37:48	401 - vknjižena hipoteka
15598053	03.04.2012 13:29:52	401 - vknjižena hipoteka
18532694	24.01.2017 14:53:29	401 - vknjižena hipoteka
18594863	26.01.2017 11:11:02	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	13209583	
čas začetka učinkovanja	22.12.2009 09:00:00	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 del stavbe 1 (ID 6600781)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	80.000,00 EUR	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.12.2019	
dodatni opis: 80.000,00 EUR		
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, SV 1018/09 z dne 21.12.2009 notarke Katje Fink iz Celja, se:		
a) vknjiži skupna hipoteka v korist upnice DELAVSKA HRANILNICA d.d. Ljubljana, v znesku 80.000,00 EUR z nominalno obrestno mero v višini 6,50% letno, v primeru zamude z zamudnimi obrestmi v skladu s pogodbo oz. zakonitimi zamudnimi obrestmi in ostalimi stroški ter pripadki, z načinom vračila v 120-ih mesečnih anuitetah, od katerih prva anuiteta zapade 31.1.2010 ter zadnja najkasneje 31.12.2019, z možnostjo odpoklica,		
b) zaznamuje skupna hipoteka z glavnim vložkom navedenim v rubirki "sovložek".		
imetnik:		
1. matična številka:	5448557000	
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	22.12.2009 09:00:00	
zveza - ID osnovnega položaja:		
17962517		
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
13520841	22.12.2009 09:00:00	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	13520841
čas začetka učinkovanja	22.12.2009 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi notarskega zapisa sporazuma o zavarovanju denarne terjatve, SV 1018/09 z dne 21.12.2009 notarke Katje Fink iz Celja, se zaznamuje neposredna izvršljivost notarskega zapisa.	

ID pravice / zaznambe	15244063
čas začetka učinkovanja	16.08.2011 10:10:37
vrsta pravice / zaznambe	501 - predznamenovana hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 del stavbe 1 (ID 6600781)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	1.947,59 EUR
obresti	zakonske zamudne obresti s pripadki
tip dospelosti	2 - do odpoklica
imetnik:	
1. EMŠO:	2412967*****
osebno ime:	Andreja Tanšek
naslov:	Javorje 002D, 3263 Gorica pri Slivnici
začetek učinkovanja vpisa imetnika	16.08.2011 10:10:37
zveza - ID osnovnega položaja:	
17962517	

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

ID pravice / zaznambe 15324823
čas začetka učinkovanja 08.09.2011 14:24:40
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 del stavbe 1 (ID 6600781)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 7.000,00 EUR
obresti nespremenljiva letna nominalna obrestna mera 5,80 %
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.08.2014
dodatni opis:
z možnostjo odpoklica v skladu z 12. čl. Kreditne pogodbe št.: 10-53 -651331 in Aneksa št. 1 h Kreditni pogodbi št.: 10 -53-651331
imetnik:
1. matična številka: 5448557000
firma / naziv: DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA
naslov: Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.09.2011 14:24:40
zveza - ID osnovnega položaja:
17962517
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15324824	08.09.2011 14:24:40	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	15324824
čas začetka učinkovanja	08.09.2011 14:24:40
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	

ID pravice / zaznambe	15430682
čas začetka učinkovanja	08.09.2011 14:29:03
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 del stavbe 1 (ID 6600781)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	5.400,00 EUR
obresti	nespremenljiva nominalna letna obrestna mera 7,40 %
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	30.09.2019
dodatni opis:	
z možnostjo odpoklica v skladu z 12. čl. Kreditne pogodbe št.: 10 -53 -651419 in Aneksa št. 1 h Kreditni pogodbi št.: 10 -53 -651419	
imetnik:	
1. matična številka:	5448557000
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana
začetek učinkovanja vpisa imetnika	08.09.2011 14:29:03
zveza - ID osnovnega položaja:	17962517
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15430683	08.09.2011 14:29:03	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	15430683
čas začetka učinkovanja	08.09.2011 14:29:03
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	

ID pravice / zaznambe	15498061	
čas začetka učinkovanja	08.09.2011 14:37:48	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 del stavbe 1 (ID 6600781)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	13.200,00 EUR	
obresti	nominalna letna obrestna mera 6,70 %	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	30.09.2013	
dodatni opis:		
z možnostjo odpoklica v skladu s 15. čl. Pogodbe o dolgoročnem kreditu št.: 10-51-34587		
imetnik:		
1. matična številka:	5448557000	
firma / naziv:	DELAVSKA HRANILNICA d.d. LJUBLJANA	
naslov:	Miklošičeva cesta 005, 1000 Ljubljana	
začetek učinkovanja vpisa imetnika	08.09.2011 14:37:48	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	17962517	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15498062	08.09.2011 14:37:48	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	15498062
čas začetka učinkovanja	08.09.2011 14:37:48
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	

ID pravice / zaznambe	15598053
čas začetka učinkovanja	03.04.2012 13:29:52
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 del stavbe 1 (ID 6600781)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	25.443,35 EUR
obresti	glej opis
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	10.02.2012
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Celju z dne 10.2.2012 in z dne 12.3.2012, opr. št. Z 7/2012 se vknjiži hipoteka.	
imetnik:	
1. matična številka:	5854814000
firma / naziv:	REPUBLIKA SLOVENIJA

naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

začetek učinkovanja vpisa imetnika 03.04.2012 13:29:52

zveza - ID osnovnega položaja:

17962517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15598054	03.04.2012 13:29:52	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 15598054
 čas začetka učinkovanja 03.04.2012 13:29:52
 vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Celju z dne 10.2.2012 in z dne 12.3.2012, opr. št. Z 7/2012 se zaznamuje neposredna izvršljivost terjatve.

ID pravice / zaznambe 18532694
 čas začetka učinkovanja 24.01.2017 14:53:29
 vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 del stavbe 1 (ID 6600781)
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 1.374,32 EUR
 obresti glej opis
 tip dospelosti 1 - določen dan
 datum dospelosti 18.01.2017
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve EUR 1.374,32 s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Celju, Z 6/2017, z dne 23.1.2017.
 imetnik:
 1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 24.01.2017 14:53:29
 zveza - ID osnovnega položaja: 17962517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18532695	24.01.2017 14:53:29	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 18532695
 čas začetka učinkovanja 24.01.2017 14:53:29
 vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
 podatki o vsebini pravice / zaznambe
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Celju, Z 6/2017, z dne 23.1.2017.

ID pravice / zaznambe 18594863
 čas začetka učinkovanja 26.01.2017 11:11:02

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1077 CELJE stavba 2282 del stavbe 1 (ID 6600781)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 31.529,68 EUR
 obresti: glej opis
 tip dospelosti: 1 - določen dan
 datum dospelosti: 18.01.2017

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve EUR 31.529,68 s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Celju, I 59/2017, z dne 25.1.2017.

imetnik:

1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
 začetek učinkovanja vpisa imetnika: 26.01.2017 11:11:02

zveza - ID osnovnega položaja:

17962517

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18594864	26.01.2017 11:11:02	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	18594864
čas začetka učinkovanja	26.01.2017 11:11:02
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V CELJU
opr. št. postopka	I 59/2017
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Celju, I 59/2017, z dne 25.1.2017.	