



**OCENA VREDNOSTI IN
POROČILO
O OCENJEVANJU VREDNOSTI
nepremičninskih pravic na
nepremičninah - posamezni del stavbe
št. 69 in 94 v stavbi št. 2393, k. o. 1075
Ostrožno – v naravi poslovni prostor na
naslovu Ulica mesta Grevenbroich 13 v
Celju**

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

OCENJEVALEC: Janko Trobiš, univ.dipl.prav.; Prekorje 66,
3211 Škofja vas – cenilec za področje gradbeništva

**VRSTA INTERESA/
NAMEN
OCENJEVANJA:** Določitev tržne cene nepremičninskih pravic na
dan cenitve za izvršbo s prodajo teh pravic na
dražbi

LASTNIK: Andrej Rop, Brinarjeva ulica 4, 3000 Celje do
celote

DATUM OGLEDA: 31. avgust 2017

VALUTA: 31. avgust 2017

IZDELANO: Prekorje, 18. september 2017



*Janko Trobiš, gr.teh., univ.dipl.prav. –cenilec za področje gradbeništva;
Prekorje 66, 3211 Škofja vas; mobilni: 031/632-471; e-pošta: janko.trobis@gmail.com*

1.0. UVODNO PISMO - SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI:

OKRAJNO SODIŠČE V CELJU,
Izvršilni oddelek,
Ljubljanska cesta 1a
3000 Celje
gospa okrajna sodnica Mara Moravek

UVODNO PISMO – SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI

OCENJEVALEC:	Janko Trobiš, univ.dipl.prav.; Prekorje 66, 3211 Škofja vas – sodni cenilec za področje gradbeništva
NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE V CELJU, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 1a, Celje
PREDMET:	Lastninska pravica na nepremičninah – posamezni del št. 69 in 94 v stavbi 2393, k. o. 1075 Ostrožno – v naravi poslovni prostor na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 13 v Celju.
LASTNIK:	Andrej Rop, Brinarjeva ulica 4, 3000 Celje do celote
UPORABNIK:	Andrej Rop, Brinarjeva ulica 4, 3000 Celje
VRSTA INTERESA/ NAMEN OCENJEVANJA:	Določitev tržne cene lastninske pravice na dan ceno za izvršbo s prodajo teh pravic na dražbi
DATUM VELJAVNOSTI:	31. avgust 2017

Spoštovana gospa sodnica

Na podlagi vašega sklepa št. 0052 VL 143342/2015 s pristopi VL 41368/2016, I 827/2016 in VL 34273/2017 v izvršilni zadevi upnika: 1. VODOVOD-KANALIZACIJA JAVNO PODJETJE d.o.o., Lava 2a, Celje, ki ga zastopa Rok Fink, odvetnik v Celju, 2. ENERGETIKA CELJE, d. o. o., Smrekarjeva ulica 1, Celje (v zadevi VL 41368/2016 in VL 34273/2017), 3. Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije, Dunajska cesta 21, Ljubljana, zoper dolžnika: 1. ANDREJ ROP, Brinarjeva ulica 4, Celje, sem bil imenovan za cenilca gradbene stroke, z nalogo da ugotovim vrednost nepremičnin - posameznih delov stavbe št. 69 in 94 k. o. 1075 Ostrožno po tržni ceni na dan ceno.

Ob naročilu ste mi podali pisna navodila, da mora iz ceno biti razvidno:

1. metoda uporabljena za ceno in posebej okoliščine, pomembne za ceno (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 cenitve;
6. ocena vrednosti po posameznih parcelnih številkah oz. posameznih enotah.

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

1. Pri ocenjevanju so bili uporabljeni standardi MSOV 2017. 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 primerja.

2. Ocenjevana nepremičnina predstavlja poslovne prostore, ki predstavljajo dve zaključeni prostorski enoti. Menim, da je mogoča prodaja tudi po delih, vendar ni nujno da bi se s tem dosegla višja cena. Menim, da prodaja po delih smiselna v primeru, da se ne bi našel kupec, ki bi bil zainteresiran za obe prostorski enoti.
3. Pri nepremičninah niso vknjižene služnosti in stvarnega bremena.
4. Predmet izvršbe je celota nepremičninskih pravic.
5. Iz ogleda nepremičnin in razgovora z g. Ropom, ki je bil prisoten na prvem ogledu, predvidevam da so nepremičnine v uporabi dolžnikov.
6. Predmet ocenjevanje sta dva posamezna dela stavbe, ki imata posamezne vrednosti:

posamezni del	prostor	neto površina	kor.f.	kor.povš.	vrednost
69	skladišče	72,6	0,5	36,3	38.606,22
69	garažni boks	14,25	0,5	7,125	7.577,67
94	lokal	46,7	1	46,7	49.666,96
94	galerija	37,7	0,5	18,85	20.047,58
	skupaj			108,98	115.898,44

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za nepremičninah na nepremičninah – posamezni del št. 69 in 94 v stavbi 2393, k. o. 1075 Ostrožno – v naravi poslovni prostor na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 13 v Celju je bil za ugotavljanja vrednosti nepremičninskih pravic uporabljen:

- **način tržnih primerjav**, po katerem znaša indikativna vrednost za nepremičninske pravice na nepremičninah **115.898,94 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. Ker je bilo na razpolago dovolj ostalih tržnih podatkov sem uporabil način tržnih primerjav, ki je najbolj zanesljiv način ugotavljanja tržne vrednosti, če je na razpolago zadostna količina kvalitetnih tržnih podatkov.

Vrednost po načinu kapitalizacije donosa se prvenstveni uporablja za nepremičnine, ki so sposobne pridobivati donos. To so glede na namen predvsem poslovne nepremičnine, nekoliko manj so to stanovanjske nepremičnine. Za zanesljivo ugotovitev tržne vrednosti po tem načinu, je pomembno razpolaganje z dovolj tržnimi podatki.

*Janko Trobiš, gr.teh., univ.dipl.prav. –cenilec za področje gradbeništva;
Prekorje 66, 3211 Škofja vas; mobitel: 031/632-471; e-pošta: janko.trobis@gmail.com*

Ocenjujem, da je v konkretnem primeru ni bilo na razpolago zadosti tržnih podatkov za uporabo načina kapitalizacije donosa zato tega načina nisem uporabil. Najbolj pogost in najbolj neposreden način ugotavljanja vrednosti nepremičninskih pravic je način tržnih primerjav.

Zaključna ocena je, da znaša tržna vrednost nepremičninskih pravic na nepremičninah - posamezni del št. 69 in 94 v stavbi 2393, k. o. 1075 Ostrožno – v naravi poslovni prostor na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 13 v Celju **115.898,94 EUR** ali zaokroženo:

115.900,00 EUR

(z besedo: sto petnajst tisoč devetsto 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 31. avgust 2017. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena posameznih delov stavbe skupaj s skupnimi in posebnimi deli stavbe v etažni lastnini. Navedena vrednost predstavlja absolutno lastninsko pravico. Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane.

Ocena vrednosti in poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic sta izdelana za namen prodaje nepremičninskih pravic na javni dražbi na podlagi zakona o izvršbi in zavarovanju. Sta zaupna za cenilca in za uporabnike. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali a 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, 18. september 2017

S spoštovanjem !



*Janko Trobiš, gr.teh., univ.dipl.prav.
Sodni cenilec za področje gradbeništva;
Prekorje 66, 3211 Škofja vas
mobitel: 031/632-471
e-pošta: janko.trobis@gmail.com*

2.0. KAZALO VSEBINE:

1.0.	UVODNO PISMO - SKLEP OZ. IZVID O OCENJEVANJU VREDNOSTI:	2
2.0.	KAZALO VSEBINE:	5
3.0.	UVODNI DEL	7
3.1.	Osnovni opis naloge	7
3.2.	Identifikacija in status ocenjevalca	7
3.3.	Identifikacija stranke in vseh drugih nameravanih uporabnikov	7
3.4.	Namen ocenjevanja vrednosti	7
3.5.	Identifikacija ocenjevanih nepremičnin	7
3.6.	Identifikacija premoženjskih pravic	8
3.7.	Podlaga vrednosti	8
3.8.	Datum ocenjevanja vrednosti (veljavnost ocene):	9
3.9.	Kraj in datum izdelave ocene vrednosti in poročila o ocenjevanju vrednosti:	9
4.0.	UVODNE OBRAZLOŽITVE OCENJEVANJA	9
4.1.	Obseg raziskave:	9
4.2.	Viri ocenjevanja vrednosti	9
4.3.	Uporabljeni pravni viri pri ocenjevanju vrednosti	10
4.4.	Predpostavke in posebne predpostavke ocenjevanja	10
4.5.	Omejitve uporabe, razširjanja ali objave	11
4.6.	Izjava o skladnosti s standardi MSOV	11
5.0.	PRELIMINARNE ANALIZE, OPIS GOSPODARSKEGA IN DRUŽBENEGA OKOLJA, OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN	11
5.1.	Analiza ožjega družbenega okolja	11
5.2.	Analiza trga nepremičnin	12
5.3.	Analiza makrolokacije in mikrolokacije	15
5.4.	Opis nepremičnin	16
5.5.	Analiza najgospodarnejše rabe zemljišča	20
6.0.	OCENJEVANJE VREDNOSTI	20
6.1.	Splošno	20
6.2.	Način tržnih primerjav	21
6.2.1.	Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin	21
6.2.2.	Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)	22
6.3.	Uskladitev in končna ocena vrednosti	23

7.0. PRILOGE	25
7.1. Potrdilo o imenovanju za sodnega cenilca	25

KAZALO SLIK

Graf 1 Število in vrednost evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007-2016, Vir GURS- letno poročilo 2016	13
Graf 2 Število evidentiranih prodaj nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007-2016, Vir GURS- letno poročilo 2016.....	13
Slika 5 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v širšem okolju; Vir: Geopedia	16
Slika 6 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v ožjem okolju; Vir: Geopedia	16
Slika 7 Prikaz parcel 559/2, 563/10, 592/44 in 592/43 v k. o. 1075 Ostrožno; Vir: iObčina.....	17
Slika 8 Prikaz stavbe 2393, k. o. 1075 Ostrožno na digitalnem ortofotu; Vir: GURS-Prostor, september 2017 in fotografije objekta-širše; vir: lasten, april 2013	17
Slika 9 Fotografiji stavbe –pogled iz severozahoda in severovzhoda; Vir: lasten, avgust 2017 in april 2014.....	18
Slika 10 Fotografiji stavbe – pasažni del – pokrita terasa nadstropje in pasaža klet; Vir: lasten, april 2014.....	18
Slika 9 Fotografiji stavbe – kletni del; Vir: lasten, avgust 2017	19
Slika 11 Fotografija lokala v nadstropju; Vir: lasten, avgust 2017	19
Slika 12 Fotografija lokala; Vir: lasten, avgust 2017	20

3.0. UVODNI DEL

3.1. Osnovni opis naloge

Okrajno sodišče v Celju št. 0052 VL 143342/2015 s pristopi VL 41368/2016, I 827/2016 in VL 34273/2017 v izvršilni zadevi upnika: 1. VODOVOD-KANALIZACIJA JAVNO PODJETJE d.o.o., Lava 2a, Celje, ki ga zastopa Rok Fink, odvetnik v Celju, 2. ENERGETIKA CELJE, d. o. o., Smrekarjeva ulica 1, Celje (v zadevi VL 41368/2016 in VL 34273/2017), 3. Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije, Dunajska cesta 21, Ljubljana, zoper dolžnika: 1. ANDREJ ROP, Brinarjeva ulica 4, Celje, me je imenovalo za cenilca gradbene stroke, z nalogo da ugotovim vrednost nepremičnin - posameznih delov stavbe št. 69 in 94 k. o. 1075 Ostrožno po tržni ceni na dan cenitve.

3.2. Identifikacija in status ocenjevalca

Janko Trobiš, Prekorje 66, 3211 Škofja vas; cenilec za področje gradbeništvo, podpodročje nepremičnine in stavbna zemljišča, imenovan z odločbo Ministra za pravosodje Republike Slovenije, št. 705-278/2009 z dne 20.9.2010.

3.3. Identifikacija stranke in vseh drugih nameranih uporabnikov

Naročnik ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic je Okrajno sodišče v Celju, Izvršilni oddelek, Ljubljanska cesta 1a, Celje po okrajni sodnici Mari Moravek. Uporabniki so stranke izvršilnega postopka in drugi udeleženci v zvezi z izvršilnim postopkom.

3.4. Namen ocenjevanja vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti je določitev tržne cene na dan ocenjevanja na podlagi Zakona o izvršbi in zavarovanju, za izvršbo s prodajo teh pravic na dražbi.

3.5. Identifikacija ocenjevanih nepremičnin

Ocenjewane nepremičninske pravice predstavljajo celoto lastninske pravice na nepremičninah (vir: GURS – REN):

Posamezen del stavbe št. 69 in 94 v stavbi 2393. k. o. 1075 Ostrožno. na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 13 v Celju

Katastrski podatki o stavbi

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe
1075 Ostrožno	2393	DA	132
Neto tlorisna površina stavbe (m ²)	3.826,40		
Površina zemljišča pod stavbo (m ²)	1.924,00		

Katastrski podatki o posameznem delu stavbe št. 69

Šifra k.o.	Katastrska občina	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe
1075	OSTROŽNO	2393	69	poslovni prostori

Neto tlorisna površina dela stavbe (m²) 46,70

Uporabna površina dela stavbe (m²) 46,70

Katastrski podatki o posameznem delu stavbe št. 94

Šifra k.o.	Katastrska občina	Št. stavbe	Št. dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe

1075	OSTROŽNO	2393	94	prodajalna
Neto tlorisna površina dela stavbe (m ²)				72,60
Uporabna površina dela stavbe (m ²)				72,60

Za pravilnost podatkov v nepremičninskih evidencah ne prevzemam odgovornosti !

3.6. Identifikacija premoženjskih pravic

Po komentarju standarda MSOV 230 (Nepremičninske pravice) je pravica na nepremičnini pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Iz ugotovljenih podatkov o osnovnem položaju pravic v zemljiški knjigi, ugotavljam da ima naročnik absolutno lastninsko pravico na ocenjevani nepremičnini, zato upoštevam v ocenjevanju to, kot **nadrejeno pravico**.

Po podatkih zemljiške knjige je na ocenjevanjih nepremičninah – posameznih delih stavbe št. 69 in 94, v stavbi 2393, k. o. 1075 Ostrožno, vknjižena lastninska pravica za:

Andrej Rop, Brinarjeva ulica 4, 3000 Celje, do celote.

Iz podatkov zemljiške knjige še izhaja, da:

- je v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine vknjižena:
 - o solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini 0/0 stavba št. 2393 k.o. 1075 - OSTROŽNO (ID 5384126)

Iz podatkov zemljiške knjige še izhaja, da so nepremičninske pravice omejene oz. obremenjene s pravicami drugih oseb ali stvari:

- hipoteke z zaznambami izvršb in neposredne izvršljivosti.

Pri ocenjevanju nepremičninskih pravic, omejitev oz. obremenitev ne upoštevam!

Zastavne pravice so namenjene zavarovanju terjatve upnikov in na samo vrednost nepremičninskih pravic ne vplivajo.

Za podatke vpisane v zemljiški knjigi ne prevzemam odgovornosti !

3.7. Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je odvisna od namena ocenjevanja. Na podlagi določil Zakona o izvršbi in zavarovanju - ZIZ (82. in 178. člen) je potrebno ugotoviti tržno ceno nepremičnine na dan cenitve. Ugotovitev te vrednosti je potrebna zaradi tega, ker je sodišče dovolilo zoper dolžnika izvršbo s prodajo nepremičnin v lasti dolžnika na dražbi. Po Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/2010) je določeno, da med drugimi predpisi v prvo raven spadajo predpisi državnih organov, ki urejajo ocenjevanje vrednosti nepremičnin ter Mednarodni standardi za ocenjevanje vrednosti (International Valuation Standards – IVS), ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

V skladu s standardom IVS 104 mora ocenjevalec vrednosti pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah izbrati ustrezno podlago ali podlage vrednosti. Ocenjevanje nepremičninskih pravic določa IVS 400.

Na podlagi namena ocenjevanja, ki je ocena »tržne cene nepremičnine na dan cenitve«, je potrebno ugotoviti najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada **tržna vrednost**, kot je opredeljena v IVS 104 Bases of Value /IVS 2017/, ki jo opredeljuje "Market Value" (IVS 2017 str. 18).

*Janko Trobiš, gr.teh., univ.dipl.prav. –cenilec za področje gradbeništva;
Prekorje 66, 3211 Škofja vas; mobilni: 031/632-471; e-pošta: janko.trobis@gmail.com*

Pri tem mora cenilec upoštevati najgospodarnejšo rabo nepremičnine, ki ni nujno enaka njeni sedanji rabi (gl. odstavki 30.4, IVS 104).

3.8. Datum ocenjevanja vrednosti (veljavnost ocene):

Ocena vrednosti velja na dan 31. avgust 2017, ko je bil opravljen tudi ogled nepremičnin.

3.9. Kraj in datum izdelave ocene vrednosti in poročila o ocenjevanju vrednosti:

Ocena vrednosti in poročilo o ocenjevanju vrednosti sta bila izdelana na Prekorju dne 18. september 2017.

4.0. UVODNE OBRAZLOŽITVE OCENJEVANJA

4.1. Obseg raziskave:

Pregled predmetne posesti in okolja

Vizualni pregled predmetne nepremičninske posesti sem opravil na dan 31. avgust 2017, ko je bil razpisan ogled. Na ogledu ni bilo prisotnih nikogar od vabljenih (s pošte sem dobil obvestilo, da dolžnik obvestila ni dvignil). Za ocenjevanje sem zato uporabil podatke zunanjega ogleda, ter pridobljene podatke iz cennika z dne 8. maj 2014, podatkov uradnih evidenc ter drugih meni dosegljivih podatkov.

Ogledal sem si okolje predmetne posesti. Zbral sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin, kot je opisano v poglavju »Preliminarne analize, opis gospodarskega in družbenega okolja, opis nepremičnin«.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetne posesti sem:

- pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju za primerljive posesti
- poiskal in analiziral podatke o primerljivih prodanih posestih

... ter zbral in analiziral tudi druge podatke, kot je razvidno iz nadaljevanja poročila.

Podatke o prodajnih cenah primerljivih posesti sem pridobil z vpogledom v transakcij, iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS, ali jih preveril pri kupcih, prodajalcih ali pri nepremičninskih posrednikih. Pri posameznih uporabljenih podatkih so v nadaljevanju poročila navedeni viri pridobitve in preverjanja.

Izdelava poročila o ocenjevanju

Dosegljivih in zbranih je razmeroma mnogo tržnih podatkov. V tej analizi so uporabljeni tržni podatki, ki se mi zdijo najbolj primerni za ocenjevanje lastninske pravice do predmetne posesti, izmed vseh, ki so mi bili dosegljivi. Podatki, ki bi kazali na višjo ali nižjo vrednost, so izloženi "na obeh straneh" približno enako.

Posamezni koraki so večinoma podrobnejše opisani pri uporabljenih analizah ter je postopek opravljenega dela razviden iz teh opisov.

4.2. Viri ocenjevanja vrednosti

1. Zborniki strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICGRAS, 2010);
2. Javno dostopni podatki nepremičninskih evidenc in zemljiške knjige in Statističnega urada RS
3. Arhiv kandidata;

4. Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednosti nepremičninskih pravic, Strokovna zbirka Slovenskega inštituta za revizijo, 2007;
5. Javno dostopni podatki iz portala AJPES
6. drugi viri navedeni v poročilu

4.3. Uporabljeni pravni viri pri ocenjevanju vrednosti

Pri ocenjevanju vrednosti so uporabljene in upoštevane sledeči predpisi oz. standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/2010),
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 19/94 in nasl.),
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 51/1998 in nasl.),
- International Valuation Standards - IVS, v slovenskem prostem prevodu Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2017 (v nadaljevanju: MSOV 2017);
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 - ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Uradni list RS št. 56/01).

Drugi predpisi, ki so povezani z ocenjevanjem predmetne nepremičnine:

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS št. 207/2002 in nasl.)
- in drugih veljavnih predpisov s področja ocenjevanja nepremičnin na območju Republike Slovenije in Evropske unije, katere članica je tudi Republika Slovenija.

4.4. Predpostavke in posebne predpostavke ocenjevanja

Za ocenjevanje nepremičninskih pravic upoštevam pravno stanje iz uradnih evidenc, dejansko stanje pa na podlagi pridobljenih podatkov od naročnika, z огledom nepremičnin ter drugih podatkov.

Eventualne lastnosti ocenjevane posesti, ki jih pri običajnem pregledu ni opaziti (na primer skrite napake), pa nanje cenilec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so črpani iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi. Ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov. Nanašajo se le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.

Ocenitev vrednosti na dan ocenjevanja pomeni pregled in oceno tržne vrednosti v pogojih opazovanja, kakršni so fizično in pravno v takratnem trenutku in brez dodatnih domnev do datuma, ko je ocenjevanje pripravljeno.

Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, razen če le to ni posebej navedeno.

Ocena velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno ter če je to skladno z namenom tega poročila ali zakonskimi določili.

Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodablјati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma kdo tretji obvezno upoštevati. Dejanska cena, ki bo dosežena v razpolaganju z nepremično, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin (nima zveze z ocenjeno vrednostjo).

Zbrani podatki in informacije o tržnih transakcijah so preverjeni (skladno s standardi) in uporabljeni v dobri veri, da so točni.

Posebna predpostavka je, da je ocena narejena na podlagi zunanjega ogleda.

4.5. Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Ocena je izdelana za naročnika in za podan namen. Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega, brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca. 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, razen za namen za katerega je bilo izdelano to poročilo.

4.6. Izjava o skladnosti s standardi MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV 2017, ki jo je izdal International Valuation Standards Committee leta 2017;
- sem sposoben prevzeti ocenjevanje vrednosti, ki je podano v nalogi;
- sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti;
- nimam interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila;
- nisem kakor koli materialno povezan ali vključen v predmet, podjetje ocenjevanja vrednosti ali stranko, ki je naročila ocenjevanje vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na noben vidik poročila;
- so v poročilu prikazane navedbe dejstev v dobri veri ocenjevalca vrednosti, da so pravilne,
- so analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v tem poročilu,
- mi nihče, razen imenovanih v poročilu, ni dajal strokovne pomoči pri pripravi poročila.

Prekorje, 18. september 2017



Janko Trobiš, gr. t.; univ. dipl. prav.
cenilec gradbene stroke

5.0. PRELIMINARNE ANALIZE, OPIS GOSPODARSKEGA IN DRUŽBENEGA OKOLJA, OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

5.1. Analiza ožjega družbenega okolja

Nepremičnine se nahajajo v delu mesta Celje imenovanem Nova vas, ki se nahaja na severnem delu od središča mesta.

Mesto ima bogato zgodovino in je zanimivo tudi za turistične ogleda. Prvi zapisi o naselbini ob Savinji segajo do Keltov in kasneje Rimljanov. Le-ti so starodavnemu Celju pozidali temelje. Največjo moč so mu v srednjem veku dali Celjski knezi, ki so slavo treh celjskih zvezd ponesli daleč po Evropi.

Mesto Celja, ki je eno izmed najhitreje razvijajočih regionalnih središč v Sloveniji, ki ima ca. 50.000 prebivalcev in je na ugodnem geografsko področju Slovenije, saj povezuje dve največji mesti v Sloveniji na povezavi med Dunajem in Benetkami, kot ene izmed glavnih evropskih prometnih povezav. Preko Celja poteka tudi ena izmed glavnih povezav med Celovcem in pristaniščem Reka na Hrvaškem. S tem se Celje uvršča na zemljevid, kot eno izmed pomembnih stičišč prometnih tokov. Je pomembno regijsko središče z razvito infrastrukturo. V to mesto dnevno migrira veliko število ljudi bodisi zaradi zaposlitve, šolanja, urejanja upravnih zadev ipd.

V ožjem okolju (Mestne občine Celje) v letu 2013 delovalo 17 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.989 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let jih je bilo 80 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (75 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2013/2014 izobraževalo približno 3.630 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.750 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo povprečno 40 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 44 študentov in 9 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 55 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je manj od slovenskega povprečja (57 %).

Med aktivnim prebivalstvom občine je bilo v povprečju 16,3 % registriranih brezposelnih oseb, to je več od povprečja v državi (13,1%). Med brezposelnimi je bilo tu – kot v večini slovenskih občin – več žensk kot moških.

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 3 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa prav tako za približno 3 %.

V obravnavanem letu je bilo v občini 432 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 51 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna velikost stanovanja je bila 69 m².

Gospodarsko mesto, po propadu večjih industrijskih podjetij, postopoma okrevaja in se poskuša razviti z visokotehnološkimi produkti in postati mednarodno univerzitetno središče. V mestu trenutno prevladuje kemična, kovinsko predelovalna, grafična, jeklarska industrija in raznolika sekundarna dejavnost.

Kot središče Savinjske regije postaja razvojno, poslovno, ekonomsko, trgovsko, kulturno, izobraževalno, administrativno, zdravstveno, športno in sejmsko središče regije.

5.2. Analiza trga nepremičnin

Splošno

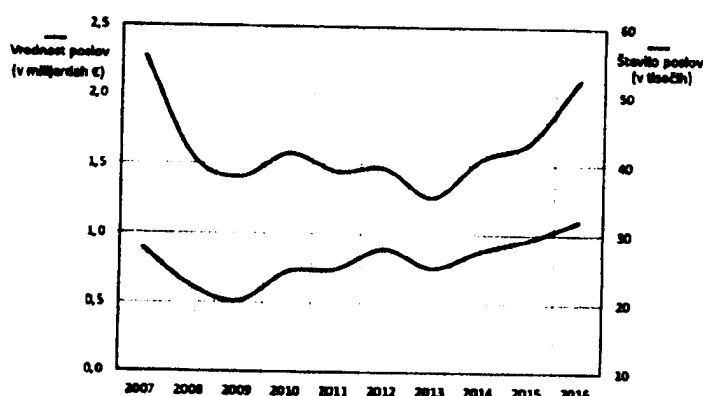
Na slovenskem nepremičninskem trgu se je leta 2016, predvsem na račun rasti števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, nadaljevala rast prometa, ki se je začela z intenzivno oživitvijo trga leta 2014. Potem ko so cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 dosegle dno, so se lani zvišale toliko, da lahko govorimo o obratu cen na slovenskem stanovanjskem trgu (letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016, GURS, april 2017).

Ugodne gospodarske okoliščine in klima še naprej vzpodbujajo rast povpraševanja po nepremičninah. Predvsem to velja za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb. Glavni dejavniki, ki vplivajo na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah so nizke obrestne mere in sicer skromna rast obsega stanovanjskih posojil, ki traja že tri leta, povečanje zaposlenosti in rast mase plač ter znižanje cen

stanovanj v času krize. Nizke obrestne mere poleg zadolževanja za nakup ali individualno gradnjo nepremičnin vzpodbujajo tudi naložbe v nepremičnine, kot alternativo varčevanju ali bolj rizičnim naložbam. Na povečevanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih vpliva tudi vse večji interes potencialnih investorjev za gradnjo novih stanovanjskih enot za trg.

Število evidentiranih poslov je bilo lani celo največje od leta 2007, ko smo jih začeli sistematično spremljati. V primerjavi z letom 2015 se je povečalo za slabo desetino, v primerjavi z letom 2009, ko je bilo najmanjše, pa za skoraj 60 odstotkov.

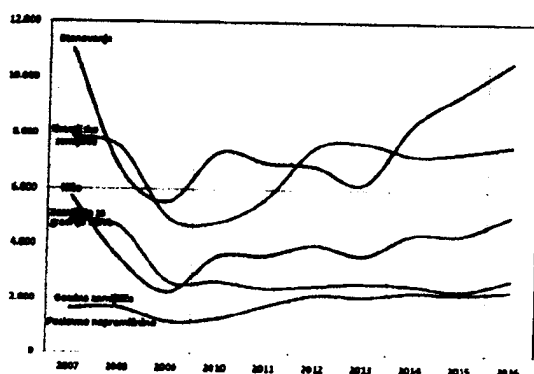
Slika 1: Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija 2007 - 2016



Graf 1 Število in vrednost evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007-2016, Vir GURS- letno poročilo 2016

Po še preliminarnih podatkih za leto 2016 je pričakovati, da bo evidentirano končno število prodanih stanovanjskih nepremičnin zelo blizu rekordnega, ki smo ga zabeležili leta 2007. Rast števila prodanih stanovanjskih nepremičnin se je lani nadaljevala tretje leto zapored. Za razliko od leta 2015, ko se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin povečalo izključno na račun prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah, se je lani opazno povečalo tudi število prodaj hiš, celo več kakor stanovanj. V primerjavi z letom 2015 se je število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš skupno povečalo za 13 odstotkov. V primerjavi z letom 2013 se je število prodanih stanovanjskih nepremičnin povečalo kar za 60 odstotkov in je bilo v primerjavi z letom 2007 manjše le še za okoli 5 odstotkov.

Slika 2: Število evidentiranih prodaj po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007 - 2016



Graf 2 Število evidentiranih prodaj nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija 2007-2016, Vir GURS- letno poročilo 2016

Glede na preliminarne podatke je skupna prodaja pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov lani upadla. Kljub temu je glede na razmeroma ugodne gospodarske okoliščine, nizke obrestne mere in naraščanje naložbene privlačnosti nepremičnin pričakovati tudi postopno povečevanje dejavnosti trga poslovnih nepremičnin.

Po tem, ko je leta 2015 dosegla dno, je lani končno oživela tudi prodaja zemljišč za gradnjo stavb. Glede na preliminarne podatke se je število prodaj v primerjavi z letom 2015 povečalo za okoli šestino, kar bi lahko bila napoved skorajšnjega začetka novega investicijskega cikla.

Poslovne nepremičnine

Poslovne nepremičnine delimo na nepremičnine za izvajanje pisarniških dejavnosti (v nadaljnjem besedilu pisarniški prostori), na nepremičnine za izvajanje trgovske, storitvene in gostinske dejavnosti (v nadaljnjem besedilu lokali) in nepremičnine za izvajanje industrijske dejavnosti oziroma industrijske nepremičnine.

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na način njihovega evidentiranja in lastništvo ter namen uporabe. Lahko jih predstavljajo celotne, enolastniške stavbe s pripadajočim zemljiščem ali deli stavb v etažni lastnini. V skupino pisarniških prostorov poleg klasičnih pisarniških prostorov prištevamo še prostore za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije. Skupina trgovskih ali storitvenih lokalov vključuje vse od trgovsko-poslovnih centrov, velikih trgov in prodajnih salonov do najmanjših prodajalen in lokalov za opravljanje različnih obrtnih storitev. Skupina gostinskih lokalov vključuje vse tipe gostinskih obratov od velikih restavracij in menz do nočnih lokalov in najmanjših bifejev. Industrijske nepremičnine vključujejo vse tipe in velikosti tovarn, proizvodnih prostorov in skladišč ter pomožnih prostorov in vse tipe obrtnih delavnic.

Zaradi raznovrstnosti poslovnih nepremičnin je tudi njihov trg zelo razdrobljen, saj se oblikovanje ponudbe in povpraševanja glede na posamezno (pod) vrsto in tip nepremičnine lahko zelo razlikuje. Za posebne nepremičnine trg praktično ne obstaja, pa tudi industrijske nepremičnine, razen skladišč, se pri nas praktično ne pojavljajo na prosto-konkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov ter spremljajočih objektov prihaja v glavnem v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij.

Pri nas so trgi pisarniških prostorov, še bolj pa trgovskih in storitvenih ter gostinskih lokalov sorazmerno majhni in skoncentrirani na središča večjih mest ter velike trgovsko-poslovne centre.

Prodajni trg poslovnih nepremičnin ima močno konkurenco v najemnem trgu, saj ima za gospodarske subjekte najem poslovnih prostorov pogosto določene prednosti. Gospodarskemu subjektu omogoča večjo fleksibilnost, saj lahko najemjemalec, predvsem če opravlja pisarniško dejavnost, razmeroma hitro zamenja lokacijo, zamenja najemodajalca s konkurenčnejšim, poleg tega pa lahko sredstva, ki bi jih sicer namenil za nakup nepremičnine namenil razvoju lastne dejavnosti.

Savinjsko območje

Razmeroma veliko povečanje števila prodaj stanovanj je pripisati izključno povečanju števila transakcij na sekundarnem trgu, saj novogradenj ali večjih zalog neprodanih stanovanj na Savinjskem območju ni.

Lani je na Savinjskem območju povprečna cena rabljenega stanovanja v večstanovanjski stavbi znašala 1.050 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 4 odstotke. V Celju

se je zvišala za 8 odstotkov in je znašala 1.130 €/m² (upoštevano število prodaj je 290; srednje leto zgraditve 1970, povprečna uporabna površina 54 m²). V okolici Celja je bila povprečna cena 1.030 €/m² (147; 1976, 50 m²), na območju vzhodno od Celja (Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Rogatec) pa 960 €/m² (79; 1980, 53 m²). V Velenju se je evidentirani promet povečal za 15 odstotkov, povprečna cena rabljenega stanovanja pa za 2 odstotka in je znašala 1.030 €/m² (179; 1976, 55 m²).

Na Savinjskem območju, ki ima razmeroma velik fond in dejaven trg stanovanjski hiš, se je promet z njimi lani močno okrepil, medtem ko so njihove cene stagnirale. Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem v Celju je znašala 105.000 evrov (upoštevano število prodaj je 42, srednje leto zgraditve 1968, povprečna površina hiše 165 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča 480 m²). V okolici Celja je bila lani povprečna cena hiše 78.000 evrov (upoštevano število prodaj je 93, srednje leto zgraditve 1973, povprečna površina hiše 152 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča 990 m²), v Velenju 125.000 evrov (upoštevano število prodaj je 19, srednje leto zgraditve 1975, povprečna površina hiše 180 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča 550 m²), na savinjskem območju zahodno od Celja in okolice, brez Velenja, je bila cena 66.000 evrov (upoštevano število prodaj je 41, srednje leto zgraditve 1963, povprečna površina hiše 136 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča 850 m²), na savinjskem območju vzhodno od Celja in okolice je povprečna cena znašala 67.000 evrov (upoštevano število prodaj je 65, srednje leto zgraditve 1977, povprečna površina hiše 154 m², povprečna površina pripadajočega zemljišča 1350 m²). Najdražja hiša na savinjskem območju je bila lani prodana za 483.000 evrov v zahodni okolici Celja.

Sklepni komentar

Slovenski nepremičninski trg se trenutno nahaja na prehodu iz faze oživljanja v fazo rasti. Čeprav so prisotne razlike v gibanju prometa in cen stanovanjskih nepremičnin med posameznimi območji države, se je število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v povprečju že povsem približalo tistemu pred nastopom krize nepremičninskega trga, njihove cene pa počasi naraščajo. Trenutno so cene stanovanj in stanovanjskih hiš še nižje kakor pred krizo, kar ob nizkih obrestnih merah in vse večji naložbeni privlačnosti nepremičnin, vzpodbuja povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je sicer komaj presegel polovico tistega pred krizo, a število transakcij z zemljišči za gradnjo razmeroma hitro narašča, kar je zanesljiv znak prebujanja nepremičninske investicijske dejavnosti.

V letošnjem letu je, glede na visoko rast prometa v zadnjih treh letih in doseženo število transakcij, pričakovati postopno umirjanje rasti prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Pričakovati je tudi nadaljnjo rast cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo, z večjimi ali manjšimi razlikami po posameznih območjih države.

5.3. Analiza makrolokacije in mikrolokacije

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v Celju v predelu Nova vas, ki se nahaja na severnem predelu od mestnega središča. Na tem delu se nahaja zgoščena zazidava, predvsem večstanovanjskih objektov ter poslovnimi objekti ob Ulici mesta Grevenbroich, ki so namenjeni preskrbi stanovanjske soseske.

Lokacija nepremičnine v širšem okolju je prikazana na sledečih slikah:



Slika 3 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v širšem okolju; Vir: Geopedia

Poslovni objekt je lociran neposredno ob Ulici mesta Grevenbroich v nizu ostalih poslovnih objektov ter eno garažno hišo.

Mikrolokacija nepremičnin je locirana v poslovnem objektu, ki je zasnovana kot novejša poslovna stavba. V stavbi se nahajajo razni oskrbni in storitveni poslovni prostori ter nekaj garaž. Lokacija nepremičnine v ožjem okolju je prikazana na sledečih slikah:



Slika 4 Prikaz ocenjevanih nepremičnin v ožjem okolju; Vir: Geopedia

Okolica zelo dobro urbanizirana, saj so vsi pomembnejši objekti družbene infrastrukture v bližini. Javni prevoz je zagotovljen neposredno ob objektu.

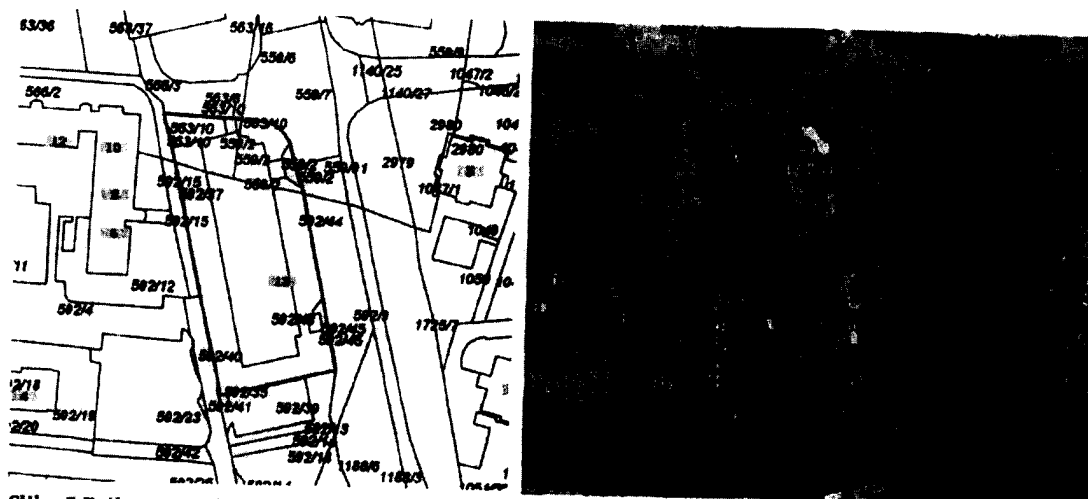
5.4. Opis nepremičnin

Nepremičnina predstavlja poslovni prostor v pritličju objekta in poslovni prostor v 1. nadstropju poslovnega objekta na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 13 v Celju.

Stavba stoji na zemljiščih s parc. št. 559/2, 563/10, 592/44 in 592/43, vse k. o. 1075

Ostrožno, ki predstavljajo med drugim zemljišče pod stavbo v površini 1.924 m².

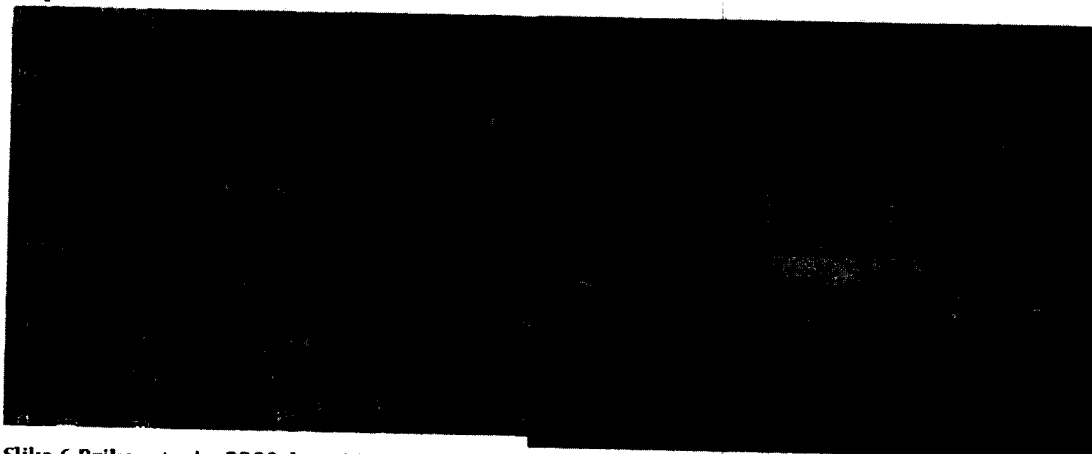
Prikaz zemljišča:



Slika 5 Prikaz parcel 559/2, 563/10, 592/44 in 592/43 v k. o. 1075 Ostrožno; Vir: IObčina

Zemljišče je komunalno opremljeno. Kolektivna komunalna obsega: asfaltna cesta z robniki, odvodnjavanjem preko cestnih požiralnikov, hodnikom za pešce, kolesarsko stezo, javno razsvetljavo ter popolno prometno signalizacijo. Individualna komunalna oprema zajema javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, plinovodno, toplovodno in telefonsko omrežje, zagotovljen je odvoz smeti. Energetska oskrba stavbe je zagotovljena z električnim omrežjem. Vodovod je javen. Na zemljišču je na južni strani objekta urejeno manjše skupno parkirišče.

Stavba (št. 2393) je zasnovana, kot poslovni objekt; je v pravokotni tlorisni obliki, etažnosti K+N. V kletnem delu so garažni boksi in poslovni prostori, v nadstropju so poslovni prostori. Objekt ima zaradi neenotnega lastništva stihijsko namembnost posameznih lokalov, kar povzroča propad posameznih lokalov, ki nato dodatno kajjo celostno podobo objekta. Objekt je zasnovan, kot masivni objekt, med etažami so armiranobetonske plošče, kakor tudi stopnišča, stebri, vertikalni in horizontalni nosilci in preklade.



Slika 6 Prikaz stavbe 2393, k. o. 1075 Ostrožno na digitalnem ortofotu; Vir: GURS-Prostor, september 2017 in fotografija objekta-širše; vir: lasten, april 2013

Garaže v kletnem delu so dostopne iz severne in južne strani iz pasaže, ki poteka po celotni stavbi. V nadstropju so lokali na osrednjem delu stavbe, po vzhodni in zahodni strani poteka pokrita terasa s katere so dostopni lokali. Etaži sta povezani s stopniščem na zahodni strani, na zahodni strani pa je objekt delno vkopan, zato je dostop možen iz po rampi iz južne strani ter diferenčnih stopnic iz vzhodne strani. Fasada je iz silikatne

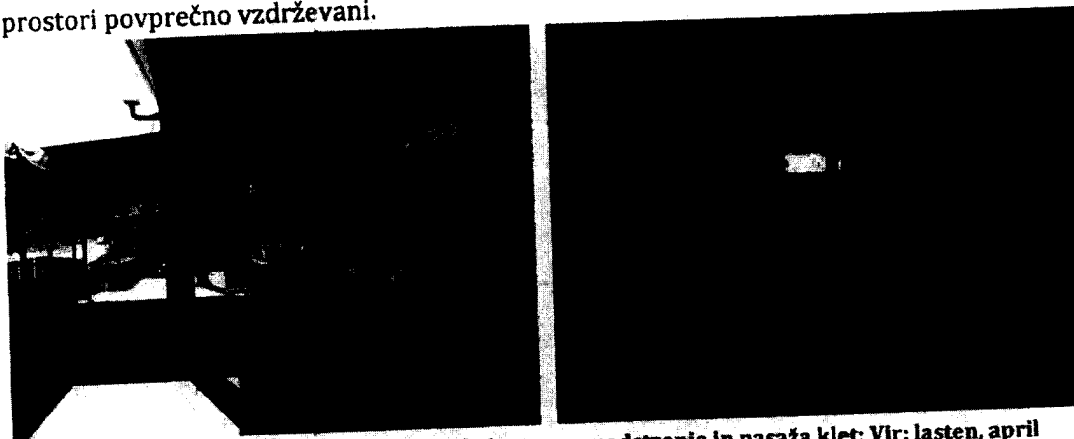
*Janko Trobiš, gr. teh., univ. dipl. prav. –cenilec za področje gradbeništva;
Prekorje 66, 3211 Škofja vas; mobilni: 031/632-471; e-pošta: janko.trobis@gmail.com*

opeke. Instalacije so podometne, primerno dimenzionirane. Objekt je priključen na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, na elektrodistribucijsko in toplovodno omrežje ter na telekomunikacijsko omrežje. Po podatkih Registra nepremičnin je bila stavba zgrajena leta 1991. Stavba je povprečno vzdrževana.



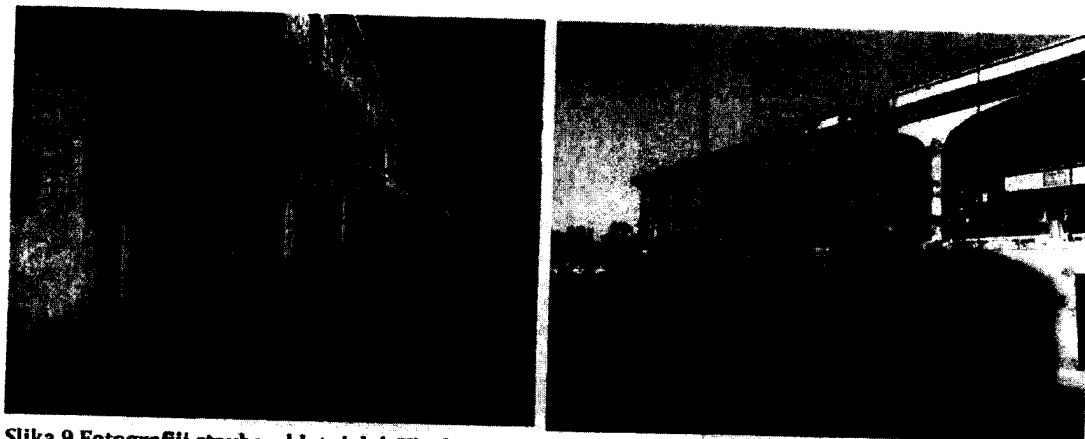
Slika 7 Fotografiji stavbe – pogled iz severozahoda in severovzhoda; Vir: lasten, avgust 2017 in april 2014

Notranje stavbno pohištvo predstavljajo lesena vrata in okna, dvojno zastekljena. Notranje stene so pleskane. Tlaki so keramika ter beton na stopniščih. Skupni notranji prostori povprečno vzdrževani.

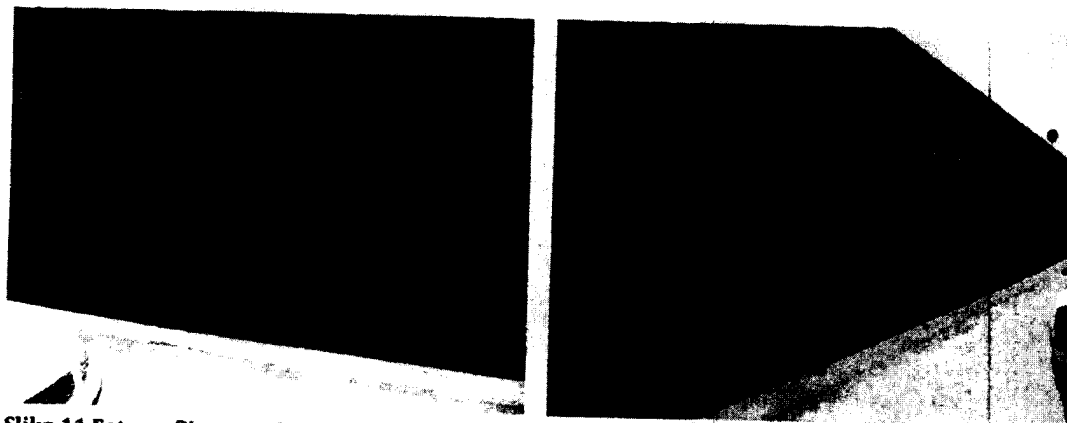


Slika 8 Fotografiji stavbe – pasažni del – pokrita terasa nadstropje in pasaža klet; Vir: lasten, april 2014

Posamezen del stavbe št. 69 Poslovni prostor se nahaja v kleti oz. pritličju objekta. Zunanja vrata so železna dvokrilna. Oken prostori nimajo. Po izjavi g. Ropa se uporablja za skladiščenje. Skupna neto tlorisna in uporabna površina poslovnega prostora je 72,60 m², poleg navedene površine, na podlagi preostalih podatkov (iz spisa iz prejšnje cenitve), dodam še površino garažnega boksa ob poslovnem prostoru v površini 14,25 m².

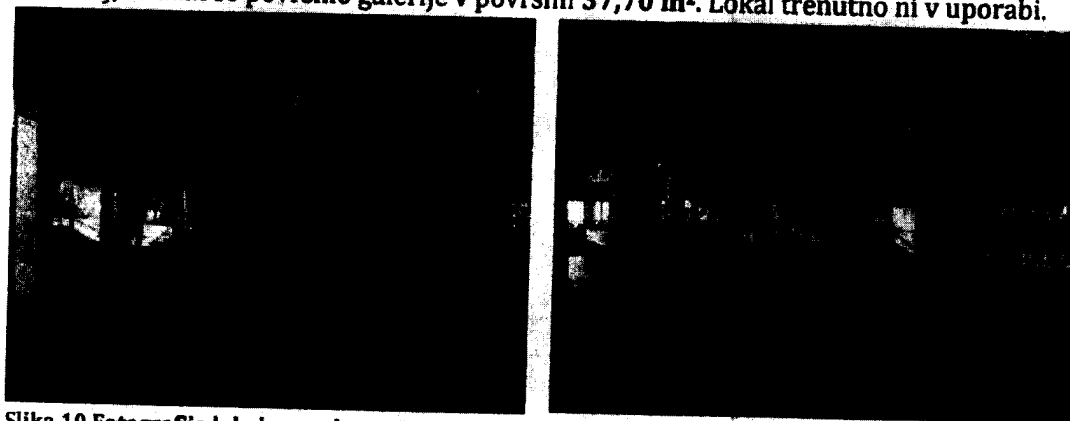


Slika 9 Fotografija stavbe – kletni del; Vir: lasten, avgust 2017

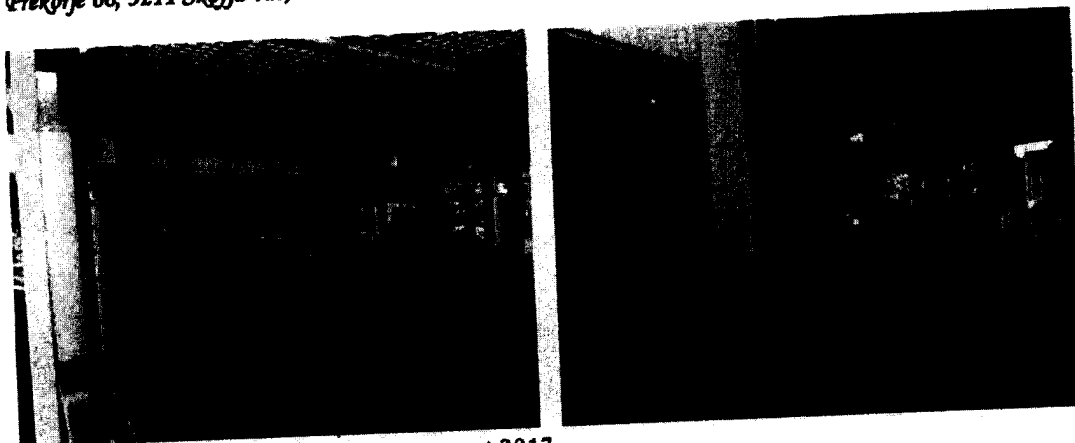


Slika 11 Fotografija zunanosti posameznega dela 69 ; Vir: lasten., april 2014

Posamezen del stavbe št. 94 Predstavlja poslovni prostor v nadstropju objekta. Nahaja se v nizu poslovnih prostorov (večinoma gostinskih) ob pokriti pasaži – terasi na vzhodni strani objekta. Stavbno pohištvo so serijska lesena vrata z steklenimi polnili. Po celotni dolžini so ob pasaži tudi izložbena okna. Skupna uporabna in neto tlorisna površina je **46,70 m²**, poleg navedene površine, na podlagi podatkov iz spisa (iz prejšnje cenitve), dodam še površino galerije v površini **37,70 m²**. Lokal trenutno ni v uporabi.



Slika 10 Fotografija lokala v nadstropju; Vir: lasten, avgust 2017



Slika 11 Fotografija lokala; Vir: lasten, avgust 2017

Glede na kvaliteto in lego prostorov opravi prilagoditve površin s korekcijskimi faktorji, ki so običajni za posamezne vrste nepremičnin:

prostor	neto površina	kor.f.	kor.površ.	
skladišče	72.6	0.5	36.3	
garažni boks	14.25	0.5	7.125	
lokal	46.7	1	46.7	
galerija	37.7	0.5	18.85	
skupaj			108.98	m ²

5.5. Analiza najgospodarnejše rabe zemljišča

Najboljša raba zemljišča je opredeljena kot tista, ki se ob razumni in zakonski dopustni izrabi praznega ali pozidanega zemljišča izrabi v njegovi najvišji vrednosti (Pšunder, Torkar, 2003, str. 129).

Iz vpogleda v veljavno urbanistično dokumentacijo Mestne občine Celje izhaja, da je ocenjevana nepremičnina v območju, ki predvideva ohranitev obstoječih grajenih fizičnih struktur.

Iz navedenega razvidno, da je z gradnjo takšnih objektov bila dosežena najgospodarnejša raba zemljišča, zato ne opravi analize najgospodarnejše rabe zemljišča.

6.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI

6.1. Splošno

Na podlagi podlage za ocenjevanje vrednosti v tem poročilu, pristopim k ocenjevanju **tržne vrednosti** nepremičninskih pravic.

Po standardu IVS 105 je za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah mogoče uporabiti vse tri glavne **načine ocenjevanja vrednosti**:

1. način tržnih primerjav;
2. na donosu zasnovan način in
3. nabavnovrednostni način.

Za ocenjevanje uporabim način tržnih primerjav, ki je najbolj običajen način za tovrstne nepremičnine.

6.2. Način tržnih primerjav

Ta način nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah se običajno uporablja način tržnih primerjav. Ta način upošteva podatke s trga nepremičnin za podobne ali nadomestne nepremičnine in se na tej podlagi ugotavlja vrednost ocenjevanega nepremičnine, če je na trgu dovolj razpoložljivih podatkov. Na območju ocenjevanja je iz evidence trga nepremičnin zabeleženo dovolj transakcij primerljivih nepremičnin v zadnjem obdobju, zato za ocenjevanje uporabim način tržnih primerjav, ki velja tudi za najbolj neposrednega pokazatelja tržne vrednosti. V procesu ocenjevanja vrednosti si lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje. Upoštevati pa je treba razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom
- načini in metode ocenjevanja vrednosti.

Podrobneje opisuje način tržnih primerjav IVS 2017, Standard 105 – razdelek 20).

6.2.1. Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Nabor primerljivih nepremičnin opravi iz Evidence trga nepremičnin - aplikacija Cenilec SICGRAS (vse vrste pravnega posla so »Prodaja na prostem trgu«):

Nepr.	ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	KO	Štev. stavbe	Štev. dela stavbe	Ulica	Hišna št.
1	321.273	31.000	5.04.17	1075	OSTROŽNO	2393	27	ULICA MESTA GREVENBROICH	13
	321.273	31.000	5.04.17	1075	OSTROŽNO	2393	26	ULICA MESTA GREVENBROICH	13
		31.000							
2	322.574	16.500	24.03.17	1075	OSTROŽNO	2393	46	ULICA MESTA GREVENBROICH	13
	322.574	16.500	24.03.17	1075	OSTROŽNO	2393	47	ULICA MESTA GREVENBROICH	13
		16.500							
3	233.147	23.000	22.09.15	1075	OSTROŽNO	2601	30	ULICA MESTA GREVENBROICH	9
4	259.876	83.000	15.02.16	1075	OSTROŽNO	2601	19	ULICA MESTA GREVENBROICH	9
5	264.819	13.000	11.03.16	1075	OSTROŽNO	2393	38	ULICA MESTA GREVENBROICH	13
	264.819	13.000	11.03.16	1075	OSTROŽNO	2393	39	ULICA MESTA GREVENBROICH	13
		13.000							

Podrobnosti

Nepr.	Ulica	Hišna št.	Vrsta dela stavbe	Leto izgradnje	Lega v stavbi	Neto tlorisna površina stavbe	Uporabna površina	EUR/m2
1	ULICA MESTA GREVENBROICH	13	TrgStorLok	1991	mansarda	10,9	10,9	
	ULICA MESTA GREVENBROICH	13	TrgStorLok	1991	nadstropje	18,4	18,4	
						29,3		1.058,02
2	ULICA MESTA GREVENBROICH	13	PoslStr	1991	drugo	22	22	
	ULICA MESTA GREVENBROICH	13	PoslStr	1991	drugo	13,8	13,8	
						35,8		460,89
3	ULICA MESTA GREVENBROICH	9	TrgStorLok	1997	nadstropje	21,5	21,5	1.069,77
4	ULICA MESTA GREVENBROICH	9	TrgStorLok	1997	pritličje	63,2	63,2	1.313,29

5	ULICA MESTA GREVENBROICH	13	TrgStorLok	1991	pritličje	18,4	18,4	
	ULICA MESTA GREVENBROICH	13	TrgStorLok	1991	pritličje	13	13	
						31,4		414,01

Nepremičnina 1: se nahaja v isti stavbi s podobnimi lastnostmi, le da je manjše površine.

Nepremičnina 2: se nahaja v istem objektu, kot je ocenjevana nepremičnina. Lokal se nahaja v kleti oz. pritličju na zahodni strani, ki ni toliko atraktivna, kot vzhodna.

Nepremičnina 3: se nahaja v podobnem objektu z enako namembnostjo in programom. Je v nizu poslovnih objektov ob Grevenbroichski (tako kot nepremičnina v ocenjevanem objektu). Je v 1. nadstropju, namembnost je storitvena. Podobnih lastnosti. Objekt je bil zgrajen leta 1997.

Nepremičnina 4: se nahaja v podobnem objektu z enako namembnostjo in programom. Je v nizu poslovnih objektov ob Grevenbroichski (tako kot nepremičnina v ocenjevanem objektu). Je v pritličju, namembnost je storitvena. Podobnih lastnosti. Objekt je bil zgrajen leta 1997.

Nepremičnina 5: se nahaja v istem objektu, kot je ocenjevana nepremičnina. Lokal se nahaja v kleti oz. pritličju na zahodni strani, ki ni toliko atraktivna, kot vzhodna.

Za ocenjevanje vzamem najbolj primerljive nepremičnine 1, 3 in 4.

6.2.2. Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)

Eden pomembnejših korakov pri načinu tržnih primerjav je prilagajanje prodajnih cen primerljivih posesti zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevano posestjo. To prilagajanje cen primerljivih posesti temelji na povezavah med lastnostmi in cenami nepremičnin, kot se jih opaža na trgu. Prilagoditev opravi zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi nepremičninami. S prilagoditvijo želim doseči rezultat, da bi vsaka primerjana nepremičnina imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

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

Element izračuna	Ocenjevana nepremičnina	Primerj. nep.1	prilag. (%)	Primerj. nep.3	prilag. (%)	Primerj. nep.4 -	prilag. (%)
	stanovanjski predel	enako	0	enako	0	enako	0
Makrolokacija - širše okolje		enako	0	enako	0	enako	0
Mikrolokacija - ožje okolje	neposredna okolica	enaka	0	enako	0	enako	0
	navsezava na javni promet	enako	0	enako	0	enako	0
	urban. ziranost okolice	enako	0	enako	0	enako	0
Komunalna oprema	dobra	enaka	0	enaka	0	enaka	0
Lokacija	dobra	enaka	0	enaka	0	enaka	0
Lega	N	N	0	N	0	P	0
Dostop	dober	enak	0	enak	0	enak	0
Stanje objekta	dobro	enako	0	enako	0	enako	0
Starost	1991	1991	0	1997	-5	1997	-5
Neto površina	65,55	29	0	22	0	63	0
Uporabna površina	65,55	29	-	22	-	63	-
Solidnost gradnje	dobra	enako	0	enaka	0	enako	0
Vzdrževanje lokala	dobro	enako	0	enako	0	boljše	-10

Prodajni pogoji	prodaja	enako	0	prodaja	0	prodaja	0
Datum prodaje	?	4/2017	0	9/2015	0	2/2016	0
Prodajna cena		31.000		23.000		83.000	
Prodajna cena EUR/m ²		1.058		1.070		1.313	
Prilag. skupaj			0		-5		-15
Ind. cena EUR/m ²		1.058		1.016		1.116	

Iz analize je razvidno, da glede na isto mikro in makrookolje ni prilagoditev, kakor tudi ne na lastnosti stavb. Razlike ne nastajajo zaradi časa prodaj, saj se stanje na relevantnem trgu ni bistveno spremenilo. Razlike mikrolege lokalov v objektu ter površine lokalov v konkretnem primeru niso bistvene. Največja prilagoditev nastaja pri nepremičnini 4, ki ima v primerjavi z ocenjevanim lokalom boljše lastnosti.

Iz analize je razvidno, da prilagojene cene nekoliko odstopajo. Ker ne poznam vseh okoliščin poslov, kakor tudi ne podrobnejše vzdrževanosti in notranjosti ocenjevanne nepremičnine, ocenjujem da je potrebno upoštevati vse transakcije. Zato ocenjujem, da je primerna indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav, kot povprečje prilagojenih cen, ki znaša 1.063,53 EUR/m², tako da znaša indikativna vrednost skupaj:

Indikativna vrednost 1 m ² (€)	1.064
Površina (m ²)	46,70
Indikativna vrednost premoženja (€)	49.667

V navedeni vrednosti je zajeta gradbena vrednost lokala (brez galerije) s souporabo na skupnih delih in napravah in posebnih skupnih delih v etažni lastnini.

Ocenim še preostale posamezne dele stavb, Za izhodišče vzamem indikativno vrednost lokala, ki jo prilagodim glede na kvaliteto obdelave, lego in drugih lastnosti s korekcijskimi faktorji za površine:

OBJEKT		Poslovni prostor - pisarna			
posamezni del	prostor	neto površina	kor.f.	kor.povš.	vrednost
69	skladišče	72,6	0,5	36,3	38.606,22
69	garažni boks	14,25	0,5	7,125	7.577,67
94	lokal	46,7	1	46,7	49.666,96
94	galerija	37,7	0,5	18,85	20.047,58
	skupaj			108,98	115.898,44

Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav znaša **115.898,94 EUR**.

6.3. Uskladitev in končna ocena vrednosti

Za ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za nepremičninah na nepremičninah – posamezni del št. 69 in 94 v stavbi 2393, k. o. 1075 Ostrožno – v naravi poslovni prostor na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 13 v Celju je bil za ugotavljanja vrednosti nepremičninskih pravic uporabljen:

- **način tržnih primerjav**, po katerem znaša indikativna vrednost za nepremičninske pravice na nepremičninah **115.898,94 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. Ker je bilo na razpolago dovolj ostalih tržnih podatkov sem uporabil način tržnih primerjav, ki je najbolj zanesljiv način ugotavljanja tržne vrednosti, če je na razpolago zadostna količina kvalitetnih tržnih podatkov.

*Janko Trobiš, gr. teh., univ. dipl. prav. – cenilec za področje gradbeništva;
Prekorje 66, 3211 Škofja vas; mobilni: 031/632-471; e-pošta: janko.trobis@gmail.com*

Vrednost po načinu kapitalizacije donosa se prvenstveno uporablja za nepremičnine, ki so sposobne pridobivati donos. To so glede na namen predvsem poslovne nepremičnine, nekoliko manj so to stanovanjske nepremičnine. Za zanesljivo ugotovitev tržne vrednosti po tem načinu, je pomembno razpolaganje z dovolj tržnimi podatki. Ocenjujem, da je v konkretnem primeru ni bilo na razpolago zadosti tržnih podatkov za uporabo načina kapitalizacije donosa zato tega načina nisem uporabil. Najbolj pogost in najbolj neposreden način ugotavljanja vrednosti nepremičninskih pravic je način tržnih primerjav.

Zaključna ocena je, da znaša tržna vrednost nepremičninskih pravic na nepremičninah - posamezni del št. 69 in 94 v stavbi 2393, k. o. 1075 Ostrožno - v naravi poslovni prostor na naslovu Ulica mesta Grevenbroich 13 v Celju **115.898,94 EUR** ali zaokroženo:

115.900,00 EUR

(z besedo: sto petnajst tisoč devetsto 00/100 evrov).

Ocena vrednosti velja na dan 31. avgust 2017. V navedeni vrednosti je zajeta gradbena posameznih delov stavbe skupaj s skupnimi in posebnimi deli stavbe v etažni lastnini. Navedena vrednost predstavlja absolutno lastninsko pravico. Omejitve in obremenitve pri oceni vrednosti niso upoštevane.

Prekorje, 18. september 2017



*Janko Trobiš, gr. teh., univ. dipl. prav.
cenilec gradbene stroke*