

Venčeslav Svoljšak, univ.dipl.inž.grad., sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke,
cenilec nepremičnin SICGRAS z licenco št. 188
Efenkova cesta 50, Velenje, tel.03 587-15-47, GSM 041/643-674, E-pošta: venceslav.svoljsak@t-2.net

POROČILO št. 22/22

O CENITVI STANOVANJSKE HIŠE GORENJE 8, 3327 ŠMARTNO OB PAKI.

(Nepremičnine z ID znakom 962-560/3-1)



NAROČNIK: Okrajno sodišče v Velenju

DATUM: 30.12.2022



IZDELAL:

VSEBINA

A. OSNOVNI PODATKI	3
B. UVODNI DEL	4
1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE – POVZETEK	
2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE	
3. UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI	
4. IZJAVA OCENJEVALCA	
C. PREDSTAVITEV PODATKOV	6
1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI	
2. OSNOVNI PODATKI O OBJEKTU	
3. ZUNANJA UREDITEV	
4. STANJE OBJEKTA	
Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE	10
I. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ	10
1. TRŽNA ANALIZA	
2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA HIŠO	
3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE	
4. PRILAGODITVE MED PRIMERJALNIMI OBJEKTI	
5. OCENJENA VREDNOST HIŠE NA OSNOVI INDIKATIVNE CENE	14
II. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN	15
1. KOMUNALNO OPREMLJENO STAVBNO ZEMLJIŠČE	
2. NADOMESTITVENA VREDNOST HIŠE IN ZUNANJE UREDITVE	
3. VREDNOST ZASTARANJA HIŠE IN ZUNANJE UREDITVE	
4. VREDNOST NEPREMIČNIN PO NABAVNO VREDNOSTNI METODI	16
D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI	17
REKAPITULACIJA	

A. OSNOVNI PODATKI

1. PREDMET CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnin parc.št. 560/3 k.o. 962 Gorenje, ki zajemajo dvostanovanjsko hišo s pripadajočim stavbnim zemljiščem, komunalno opremo in zunanjo ureditvijo na naslovu Gorenje 8, 3327 Šmartno ob Paki.
2. LASTNIŠTVO: Štefka Podlogar, Gorenje 8, Šmartno ob Paki, last. do ½. Gordana Hairlahović, Gorenje 8, »« last. do ½.
3. ZEMLJ. KNJIŽNI PODATKI: V zemljiški knjigi in katastru je vpisana parcela z ID znakom: 962-560/3-0, zazid. stavbno zemljišče, 352 m2
Etažno lastništvo ni vpisano v katastru.
Parcele št. 560/2, ki jo pošilja v sklepu Sodišče ni, oz. je bila izbrisana.
4. STAROST OBJEKTOV: Hiša je bila zgrajena leta 1900, leta 1968 je bila obnovljena streha in fasada, leta 1970 pa so bila zamenjana okna.
5. OGLED IN IZMERE: Ogled in kontrolne izmere na kraju samem dne 27.12.2022 v prisotnosti solastnice Štefke Podlogar.
6. NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Velenju. (Sklep s 7.11.2022).
7. NAMEN CENITVE: Ugotovitev tržne vrednosti lastniškega deleža dolžnice na nepremičninah v izvršilnem postopku prodaje.
8. DATUM CENIT. VREDNOSTI: Vrednost nepremičnine je ocenjena na december 2022.

B. UVODNI DEL

1. IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE - POVZETEK

Po naročilu Okrajnega sodišča v Velenju (sklep s 4.11.2022), je potrebno v izvršilnem postopku upnika Zidarstvo in fasaderstvo Bytyqi Shefki, s.p., Pusto polje 21, Nazarje proti dolžnici Štefka Podlogar, Gorenje 8, Šmartno ob Paki, oceniti tržno vrednost stanovanjske hiše s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem, komunalno opremo in zunanjo ureditvijo, na parc.št. 560/3 k.o. 962 Gorenje, v Gorenju 8, 3327 Šmartno ob Paki.

Ogled in izmere nepremičnin na kraju samem sem opravil 27.12.2022 v prisotnosti dolžnice in solastnice Štefke Podlogar, ki mi je dala tudi nekatere podatke o stavbi. Ostale podatke povzemam iz evidence nepremičnin GURS, s kontrolo na kraju samem.

Lokacija zemljišča je v vasi Gorenje, ob državni cesti, ki vodi skozi naselje, proti Šmartnem ob Paki, s katere je tudi makadamski cestni priključek do hiše. (slika št. 2). Oddaljenost od objektov javnega značaja (šola, vrtec, banka, pošta, trgovina itd.) je ca 2 km do Šmartnega ob Paki, 10 km do Velenja in nekoliko manj do Šoštanja.

Zemljišče zajema parcelo št. 560/3 k.o. 962 Gorenje, v izmeri 352 m² in ima v celoti status stavbnega zemljišča. Parcela je nastala po novi parcelaciji v letu 2021 iz prejšnje parc.št. 560/2, ki je pod izvršbo.

Zemljišče je komunalno opremljeno z asfaltno cesto, delno s pločniki in z javno razsvetljavo ter makadamskim cestnim priključkom, z vaškim vodovodom, elektriko, KTV, kanalizacija pa je speljana v lastno greznico.

Stanovanjska hiša, ID št. 180, je zidana dvoetažna stavba, P + 1, zunanje mere 7,50 × 12,50 m, ki je bila zgrajena leta 1900. Leta 1968 je bila obnovljena streha in fasada, leta 1970 pa so bila zamenjana vsa okna. Hiša je dvostanovanjska z enim vhodom, podstrešje je prazno, neizkoriščeno.

Skupna neto površina vseh prostorov po lastnih izmerah znaša 150,00 m², od tega znaša neto površina pritličja po preverjeni evidenci GURS znaša 73,00 m², uporabna površina pa 52,00 m².

Hiša je v času ogleda naseljena. V pritličju stalno stanuje dolžnica z družino, v nadstropju pa njena sestra.

2. OPIS NAČINA OCENJEVANJA IN OMEJITVE

Pri ocenjevanju hiše uporabim standard tržne vrednosti v prosti prodaji po MSOV. Po definiciji je to vrednost, ki je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo nepremičnina morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec, kot prodajalec, delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Hišo in posebej stavbno zemljišče ocenim po načinu primerljivih prodaj, ki je v tem primeru tudi najbolj zanesljiv, saj obstaja na področju Savinjske in Šaleške doline dovolj podatkov o izvršenih prodajah tovrstnih nepremičnin.

Poleg tega pa samo hišo in zunanjo ureditev ocenim še po nabavno vrednostnem načinu, s katerim lahko zajamem različne starosti delov hiše, kot tudi ostale lastnosti.

Večino podatkov o sklenjenih kupoprodajah sem dobil po internetu (ETN, Trgoskop) nekaj pa na napremičninskih agencijah, pa tudi direktno od kupcev ali prodajalcev.

3. UPORABLJENI PREDPISI IN PRIPOMOČKI:

- MSOV – mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti , 2022 (IVS).
- Slovenski poslovno finančni standard 2 (Ur.list RS št.56/2001)
- Stvarno pravni zakonik (Ur.l. RS št. 87/02)
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS št. 42/03)
- Standard SIST ISO 9836 za izračun površin in prostornin (Ur list RS št.110/02)
- Ministrstvo za pravosodje in SICGRAS - »Tržno vrednotenje 2003«, zbornik seminarja, Ljubljana, 2003.
- Vrednotenje nepremičnin v RS - razne publikacije SICGRAS in FIABCI.
- FIABCI Slovenija - Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, Ljubljana, junij 1995.

4. IZJAVA OCENJEVALCA

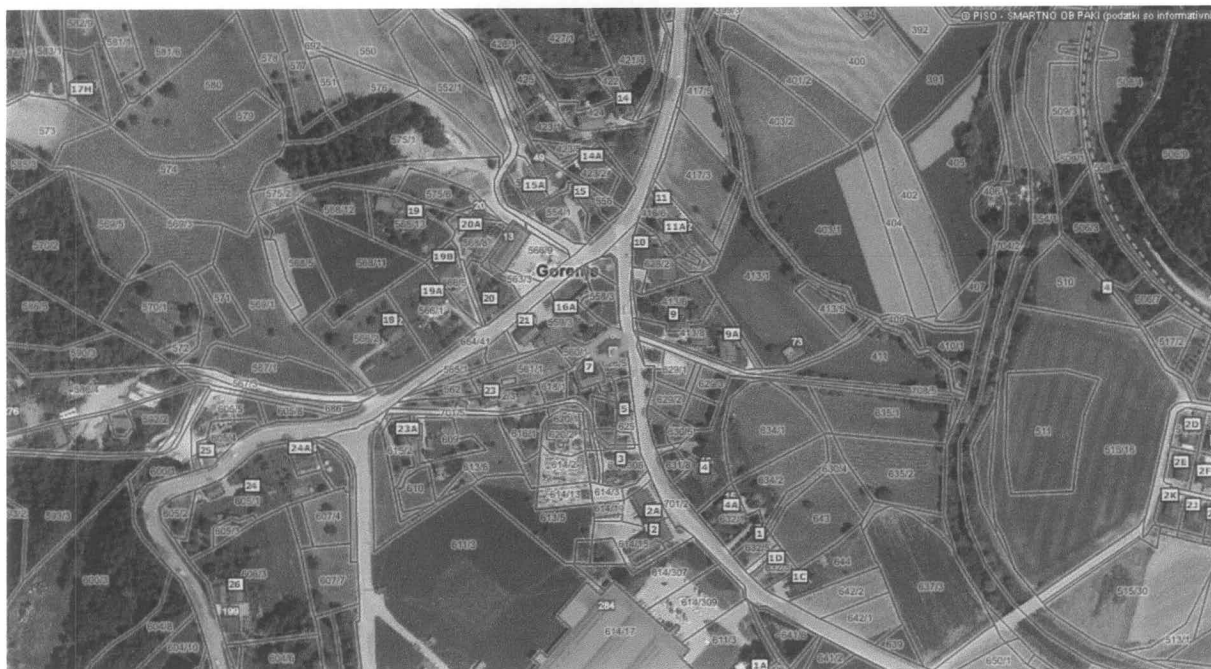
Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- cenilec je opravil osebno pregled posesti, ki je predmet tega poročila;
- pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

C. PREDSTAVITEV PODATKOV

1. OSNOVNI PODATKI O ZEMLJIŠČU IN LOKACIJI

Slika 2 – orto foto posnetek območja s katastrom



Slika 3: Podrobnejši prikaz zemljišča s hišnimi in ID št. Stavb.



Lokacija zemljišča je v osrednjem delu naselja Gorenje, ob državni cesti, ki pelje preko Šmartnega ob Paki do Letuša. Parcela se z vzhodnim delom dotika ceste, dostop do hiše je preko lastnega cestnega priključka v gramozni izvedbi. Okolje je dokaj mirno, moteč je le hrup s ceste, ki pelje tik mimo hiše. Je pa oddaljenost od osnovnih javnih objektov večja: šola, vrtec in osnovna preskrba so v Šmartnem ob Paki, do koder je dobra 2 km, ostalo pa je v Velenju in Šoštanju, ki sta oddaljena do 10 km.

Funkcionalno zemljišče zajema parcelo št. 560/3, v površini 352 m², od česar je stavbišče hiše 103 m², ostalo pa je dvorišče in zelenica.

V skladu z lokacijsko informacijo, ki jo je izdala občina Šmartno ob Paki 27.10.2022 ima celotna parcela status stavbnega zemljišča - stanovanjske površine z kmetijsko, obrtno in drugo dejavnostjo.

2. PODATKI O STAVBI

Stanovanjska hiša (ident.št. 180)

je dvoetažna zidana stavba, P+N, ki je bila zgrajena leta 1900 in kasneje večkrat obnavljana. Leta 1968 je bila obnovljena streha in fasada, leta 1970 pa so bila zamenjana vsa okna in obnovljene instalacije. Osnovne zunanje mere so 7,50 × 12,50 m.

Pritličje je v višini zunanjega terena, v njem je stanovanje dolžnice, ki zajema vhodni predprostor, s katerega je na desno stran vhod v bivalno kuhinjo z jedilnico, naravnost je vhod v kopalnico, na levi strani pa je dnevna soba. Na zahodni strani pa je ločen zunanji vhod v kletni prostor. Ta etaža je vpisana v kataster stavb pod ID št. 962-180-1 in meri skupaj 73,00 m².

Drugi del pa v katastru ni vpisan in predstavlja kompletno stanovanje v 1. nadstropju in je nekoliko večje od spodnjega zaradi tanjših zunanjih zidov in balkona.

Dostop do nadstropja je po zunanjih kovinskih stopnicah. Stanovanje zajema kuhinjo, dnevno sobo, spalnico, otroško sobo, kabinet in kopalnico.

Podstrešje je prazno, neizkoriščeno.

Slika 4: Pogled na hišo z zadnje, zahodne strani.



Slika 5: Pogled z vzhodne strani, s ceste..



Konstrukcija:

Temelji in nosilni zidovi pritličja so kamniti, debelina zidov znaša 80 cm. Nad njimi je opečni obokan strop, s spodnje strani ometan. Nad vzhodnim delom, kjer je dnevna soba pa je raven

lesen tramovni strop, spodaj podeskan in ometan na trstiko. Zidovi nadstropje so tanjši, zidani z polno opeko NF, debelina znaša 40 cm. Nad to etažo je v celoti lesena tramovna stropna konstrukcija, ki je spodaj obložena s Knauf ploščami.

Strešna konstrukcija je lesena, dvokapna, streha je pokrita z betonskimi barvnimi strešniki Polak, streha ima točkovne snegobrane in žlebove iz pocinkane barvane pločevine. Hiša ima za dostop do nadstropja zunanje kovinske stopnice, ki so speljane preko balkona nad vhodom v pritličje ter zidan dimnik, na katerega je vezan štedilnik na drva v pritličju, ki služi za centralno ogrevanje celotne hiše.

Obdelava in opremljenost:

Vsi notranji zidovi in stropovi so ometani in beljeni, mokri deli so obloženi s keramiko, v kuhinjah v pasu med elementi, v kopalnicah pa do vrha. Okna in zunanja vrata so PVC z Al profili, termopan steklitvijo in notranjimi žaluzijami. Notranja vrata so lesena, pleskana, klasična. Finalni podi so v kuhinji, predprostoru in kopalnici v talni keramiki, v dnevni sobi pa je linolej na betonski podlagi. V nadstropju je v vseh prostorih talna keramika. V kopalnici je tuš, stenski umivalnik in WC školjka, enako je v nadstropju.

Slika 6: Pogled v kuhinjo v pritličju z obokanim stropom. Slika 7: Pogled v kopalnico v pritličju.



Slika 8: Dnevna soba in spalnica v pritličju.



Slika 9: Kuhinja v nadstropju.



Hiša ima instalacijo elektrike, KTV, vodovoda in notranje kanalizacije s priključkom na lastno greznico. Ogrevanje je centralno, z radiatorji iz štedilnika na drva v kuhinji v pritličju.

Zunaj ima hiša navaden fasadni omet, brez toplotne izolacije, podnožje fasade je ometano z cementnim ometom. Zunanje stopnice so v celoti kovinske, z leseno ograjo na kovinski konstrukciji. Balkon ima pozidano ograjo iz siporeksa, ki pa je nedokončana.

Neto tlorisna površina vseh prostorov po ISO standardu, izmerjena na kraju samem, znaša 150,00 m², neto površina, povzeta iz evidence nepremičnin GURS pa znaša za del 1, pritličje 73,00 m².

3. ZUNANJA UREDITEV

Okolica hiše v mejah parcele nima posebne zunanje ureditve, ki bi vrednostno bistveno vplivala na oceno. Zemljišče ima za dostop do vhoda in dvorišča ograjna lesena vrata na kovinski konstrukciji. Na severni strani je tik ob zidu pločnik iz betonskih tlakovcev in delno asfaltiran pas ob hiši. Ostalo je peščena površina, ki je dovozna cesta. Na zahodni strani in delček na vzhodno strani je zelenica s travno površino, na južni strani pa se hiša tesno dotika stavbe na sosednji parceli.

4. STANJE STAVBE

Hiša je sicer vzdrževana, vendar se ji pozna velika starost. Debeli kamniti zidovi nimajo hidro in toplotne izolacije, zato kapilarna vlaga prodira navzgor, kar je opazno na fasadi, kjer ponekod že odpada omet. Nekatera dela so ostala nedokončana, n.pr. po zamenjavi oken, niso bile zakrpane špalete in obnovljena celotna fasada. Podi so ponekod že dotrajani itd.

Č. ANALIZA PODATKOV IN VREDNOTENJE

I. NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

1. TRŽNA ANALIZA

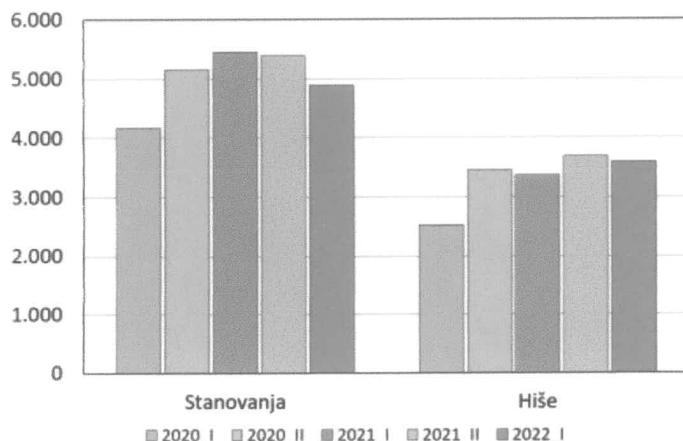
Analiza temelji na osnovi podatkov o slovenskem trgu nepremičnin iz polletnega poročila GURS za leto 2022 z oktobra 2022 in delno letnega poročila za leto 2021, ki ga je izdelal GURS v maju 2022.

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Po preliminarinih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Slika 2: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



GURS je z letom 2021 uvedel prikazovanje obsega prodaje in povprečne prodajne cene po manjših območjih.

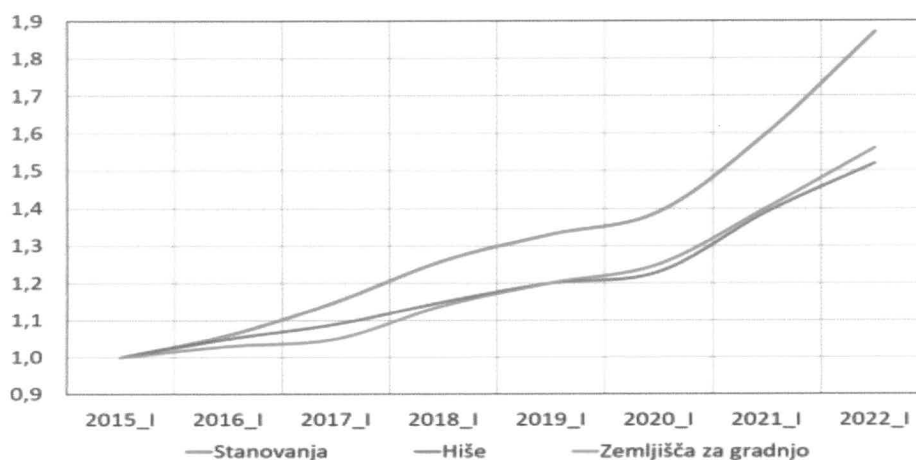
Tržna analitična območja (TAO) predstavljajo območja, kjer so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin (stanovanjske nepremičnine in zemljišča za njihovo gradnjo, kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča) zelo podobne in so zato zelo podobni tudi trendi cen za posamezno vrsto nepremičnine, ne glede na razpore cen. Lokalna analitična območja (LAO) predstavljajo manjša območja znotraj TAO, kjer so poleg trendov cen zelo podobne tudi cene primerljivih nepremičnin.

V nadaljevanju prikazujem povprečne prodajne cene stanovanj, stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč za nekatera LAO zaradi primerjave. Obravnavana lokacija v Gorenju sodi v LAO št. 3 – Savinjska dolina brez večjih naselij.

Slika 59: Tržno analitično območje (TAO) Savinjska dolina in lokalna analitična območja (LAO)



Slika 10: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2022



GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

V Sloveniji je od obrata cen nepremičnin leta 2015 prisoten stalen trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki se je v lanskem letu še izrazito okrepil.

Preglednica 9: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

Preglednica 127: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Savinjska dolina, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO SAVINJSKA DOLINA	133	65.000	113.000	170.000	1972	154	760
LAO SAVINJSKA DOLINA BREZ VEČJIH KRAJEV	109	65.000	110.000	155.000	1970	146	780
LAO POLZELA, ŠEMPETER	18	116.000	185.000	244.000	1987	185	620

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Slika 56: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Savinjska dolina, od leta 2015 do 2021 (osnova so cene v letu 2015)



Iz gornjih tabel je razvidno, da je znašala v letu 2021 povprečna cena (mediana) prodanih hiš v območju LAO Savinjska dolina brez večjih naselij 110.000 €, povprečna cena prodanih stavbnih zemljišč pa 46 €/m². Obravnavana stanovanjska stavba Gorenje 8 sodi zaradi velike starosti in slabše vzdrževanosti vsekakor pod povprečje LAO.

2. OPIS IN ANALIZA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA HIŠO

Iz podatkov o primerljivih prodajah v bližini Gorenja v tem letu, izberem 4 prodaje na podobnih lokacijah v Lokah pri Mozirju, Lokovici, Gavcah in Podgori, ki jih prilagam na obravnavano hišo s stavbnim zemljiščem in izboljšavami na njem.

1. Hiša

V oktobru 2022 je bila prodana v Lokah pri Mozirju stanovanjska hiša, zgrajena 1973, obnovljena, neto površina 135 m² s pomožnim kmet. objektom 34 m², velikost zemljišča 1555 m², za 153.000 €, kar je 905 €/m².

2. Hiša

V juliju 2022 je bila prodana v Lokovici, južno od glavne ceste proti Velikem vrhu, stanovanjska hiša, zgrajena 1971 leta, neto površina prostorov 214 m², s pomožnimi prostori 73 m², velikost zemljišča 1281 m², za 150.000 €, kar je 701 €/m².

3. Hiša

V maju 2022 je bila prodana v Gavcah, v dolini, tudi stanovanjska hiša, zgrajena 1969, neto površine 90 m², s kmetijskim objektom 35 m², obnovljena, velikost zemljišča 1375 m², za 51.000 €, kar je 567 €/m².

4. Hiša

V februarju 2022 je bila prodana v Podgori stanovanjska hiša, zgrajena 1975, neto površina 250 m², s stavbnim zemljiščem 1083 m², za 162.000 €, kar je 648 €/m².

3. OCENA POMEMBNIH ELEMENTOV PRIMERJAVE

- Časovna prilagoditev, upoštevam pribl. +, - 0,5 % kvartalno, do drugega kvartala 2020 rastoče, nato padajoče, v letu 2021 in 2022 pa spet rastoče po 1 % na kvartal..
- Lokacija, dostopnost: Razliko med najboljšo in najslabšo ocenjujem do 20 %.
- Velikost pripadajočega zemljišča: ocenjujem razliko do 25 %.
- Velikost uporabne površine: sicer primerjam ceno za 1 m², vendar je vpliv velikosti do 10 %
- Komunalna opremljenost: tu ocenjujem razlike v stopnji opremljenosti do 10 %
- Finalna obdelava: ocenjujem razlike, predvsem v pogledu uporabe trajnih materialov in obnovitvenih del, ca 20 %.
- Starost: vpliv fizične zastaranosti, ki vključuje tudi vpliv obnavljanja in vzdrževanja. EŽD za hišo računam 90 let, pri povprečni starosti stavbe upoštevam tudi kasnejša vlaganja v obnovo.

Kronološka starost obravnavane hiše iz leta 1900 znaša $KS = 122$ let. Dejanska starost pa je zaradi kasnejših obnavljanj in adaptacij manjša. Tako ocenjujem, da je zajemala obnova strehe in fasade v letu 1968 vrednostno ca 18 % novih elementov stavbe in zamenjava oken, vhodnih vrat in instalacij v letu 1970 ter adaptacija in zamenjava podov, skupaj ca 45 % novih elementov. Povprečna dejanska starost hiše znaša približno:

$$DS = 122 \text{ let} * 37 \% + 54 \text{ let} * 18 \% + 52 \text{ let} * 45 \% = 78,26 = \sim 78 \text{ let}$$

4. PRILAGODITVE MED PRIMERLJIVIMI PRODAJAMI

Lastnosti	Referenčne prodaje											
	Ocenjevana hiša.	1. Hiša.			2. Hiša.			3. Hiša.			4. Hiša	
Prodajna cena (€/m2)		905			701			567			648	
Časovna prilagoditev	4. kvartal 2022	4/4-22	0	3/4-22	+	1	2/4-22	+	2	1/4-22	+	3
Lokacija, dostopnost	Gorenje 8, dobra	boljša	- 5	enaka		0	slabša	+	5	boljša	-	5
Velikost zemljišča	352 m2	večja	- 10	večja	-	7	večja	-	7	večja	-	6
Velikost objektov	150,00 m2	manjša	- 3	večja	+	4	manjša	-	4	večja	+	5
Komunalna oprema	dobra	enaka	0	slabša	+	3	slabša	+	3	slabša	+	3
Finalna obdelava	dobra	boljša	- 5	boljša	-	5	slabša	+	10	enaka		0
Starost, zastaranost*	122/85 let	49 let	- 15	51 let	-	17	53 let	-	17	47 let	-	15
Skupaj % prilagoditve		- 38			- 21			- 8			- 15	
Prilagoditev (EUR)		- 344			- 147			- 45			- 97	
Indikativne cene EUR/m2		561			554			522			551	
Uteži :												
(vse štiri prilagoditve se malo razlikujejo, zato vzamem aritmetično sredino vseh)												
Povprečna indikativna cena		= (561 + 554 + 522 + 551 / 4						= 547,00 €/m2				

* Op.: Dejanska povprečna starost stavbe je zaradi kasnejših obnavljanj manjša.

5. OCENJENA VREDNOST NEPREMIČNIN NA OSNOVI INDIKATIVNE CENE

S prilagoditvami primerjalnih objektov smo dobili povprečno indikativno ceno za 1 m² neto površine objekta ID št. 180 s stanovanjsko hišo, ki vsebuje tudi stavbno zemljišče parc.št. 560/3, s komunalno opremo in zunanjo ureditvijo. Vrednost posesti z zemljiščem 352 m² znaša tako:

$$150,00 \text{ m}^2 * 547,00 \text{ €/m}^2 = 82.050 \text{ €, ali zaokroženo na } 100 \text{ €} = \mathbf{82.100 \text{ €}}$$

II. NABAVNO VREDNOSTNI NAČIN

1. KOMUNALNO OPREMLJENO STAVBNO ZEMLJIŠČE

Stavbno zemljišče ocenjujem prav tako po metodi primerljivih prodaj, kot nezazidano, vendar komunalno opremljeno. Iz objavljenih prodaj zazidljivih zemljišč v zadnjem letu v bližini Gorenja, se gibljejo prodajne cene naslednje:

- V avgustu 2022, je bilo prodano v Florjanu, naprej od Mostnarja stavbno zemljišče 3 parcel v skupni izmeri 1528 m² za 29.400 €, kar je 19,2 €/m².
- V februarju 2022 je bilo prodano v Topolšici, pri šoli, stavbno zemljišče 1142 m² za 40.000 €, kar je 35 €/m².
- V februarju 2022 je bilo prodano v Lokovici, spodaj v naselju, stavbno zemljišče 1204 m² za 20.000 €, kar je 17 €/m².
- V marcu 2022 je bilo prodano v Radegundi, pod spodnjo postajo gondole, stavbno zemljišče 10.048 m² za 259.731 € kar je 25 €/m².
- V januarju 2022 je bilo prodano v Mozirju, na Rožniku, stavbno zemljišče 2.665 m² za 60.000 €, kar je 22 €/m².
- V februarju 2022 je bila prodana v Velikem vrhu, gradbena parcela 502 m² za 11.250 €, kar je 22 €/m².
- V novembru 2021 je bilo prodano v Malem vrhu stavbno zemljišče skupaj 2.101 m² za 46.800 €, kar je 22 €/m².
- V oktobru 2021 je bila prodana v Gavcah, spodaj v bregu, gradbena parcela 827 m² za 10.000 €, kar je 12 €/m².
- V septembru 2021 je bilo prodano v Ljubiji, na Gorenjskem klancu, gradbeno zemljišče 5.907 m² za 70.000 €, kar je 12 €/m².
- V septembru 2021 je bila prodana v Slatinah gradbena parcela 645 m² za 12.000 €, kar je 18,6 €/m².

S prilagajanjem navedenih prodaj ocenjujem, da je povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča na obravnavani lokaciji ca 27 €/m². Pri zazidanem stavbnem zemljišču pa moramo upoštevati še povprečne stroške komunalnega opremljanja, ki za takšno stopnjo opreme znašajo ca 25 €/m². Tako bi znašala cena komunalne opreme, preračunana na 1 m² stavbnega zemljišča $25 \text{ €} \cdot 150 \text{ m}^2 / 352 \text{ m}^2 = \sim 10 \text{ €/m}^2$ zemljišča.

Cena stavbnega zemljišča s komunalno opremo znaša torej $27 + 10 = 37 \text{ €/m}^2$.

Vrednost komunalno opremljenega zemljišča parc.št. 560/3 k.o. 962 Gorenje pa:

$$352 \text{ m}^2 \cdot 37 \text{ €/m}^2 = 13.024 \text{ €, zaokroženo} \quad = 13.000 \text{ €}$$

2. NADOMESTITVENE VREDNOSTI GRADBENIH OBJEKTOV

a) Nadomestitvena vrednost hiše

Nabavno vrednost nadomestitvenega objekta izračunam s pomočjo podatkov o povprečni gradbeni ceni (GOI) v zadnjih letih zgrajenih stanovanjskih in drugih hiš na področju Šaleške in Savinjske regije, ki jih dobim z analizo več gradbenih predračunov za gradnjo hiš in stanovanj, predvsem pa s pomočjo gradbenega portala PEG na spletu.

Tako znaša povprečna cena GOI del za stanovanjsko hišo podobnega standarda 1.280 €/m².

Nabavna vrednost nadomestitvenega objekta pa znaša:

$$150 \text{ m}^2 \cdot 1.280 \text{ €/m}^2 = 192.000 \text{ €,} \quad = 192.000 \text{ €}$$

b) Nadomestitvene vrednosti zunanje ureditve ne računam, ker ima nepomembno vrednost.

3. VREDNOST ZASTARANJA

a) Hiša – fizično zastaranje:

Leto izgradnje 1900, kronološka starost, KS = 122 let, dejanska starost je zaradi kasnejših obnavljanj in adaptacij manjša in znaša po izračunu na str. 13 tega poročila, DS = 78 let, vendar so bila nekatera dela na finalizaciji zgornjih prostorov izvedena tudi kasneje, kar upoštevam v izračunu.

Ekonomska življenjska doba za tovrstne kamnite stavbe:

- dolgotrajne komponente – gradbeno konstrukcijska dela 50 %, EŽD = 100 let
- kratkotrajne komponente – finalna dela in instalacije 50 %, EŽD = 55 let

Vrednost fizičnega zastaranja:

Deli stavbe Sestavine	Delež %	Nadomest. vrednost €	DS Let	EŽD let	Zast. %	Zastaranje zaokr.100 €
a) Hiša						
Gradbeno konstrukcijska dela	50	96.000	78	100	78	74.900
Finalna dela, instalacije	50	96.000	26	55	47	45.100
Skupaj	100	192.000				120.000

Drugih vrst zastaranj ni.

3. INDIKATIVNA VREDNOST NEPREMIČNIN PO NABAVNO VREDNOSTNEM NAČINU

OBJEKT – DEL	NADOMESTITVENA VREDNOST	ZASTARANJE	SEDANJA VREDNOST
Kom.opremljeno zemljišče	13.000	-	13.000 €
Gradbena vrednost hiše	192.000	120.000	72.000 €
SKUPAJ	205.000	120.000	85.000 €

D. KONČNA USKLADITEV IN KONČNA OCENA VREDNOSTI

Indikativne vrednosti nepremičnin, izračunane po dveh različnih načinih znašajo:

Po načinu tržnih primerjav:	82.100 €
Po nabavno vrednostnem načinu:	85.000 €

Razlika med obema ocenama znaša 2.900 €, kar je dobrih 3 % in je vsekakor v mejah normale pri tovrstnih cenitvah. To pomeni, da sta obe oceni zelo blizu dejanski tržni ceni. Kot končno ocenjeno vrednost hiše s funkcionalnim zemljiščem pa vzamem 2/3 vrednosti po metodi primerljivih prodaj, ki je gotovo zanesljivejša in 1/3 po nabavno vrednostni metodi:

$$82.100 \text{ €} \cdot \frac{2}{3} + 85.000 \text{ €} \cdot \frac{1}{3} = 83.066,66 \text{ €}, \text{ ali zaokroženo } = 83.100 \text{ €}$$

Zaključek:

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin zemljišča par.št. 560/3 k.o. 962 Gorenje z dvostanovanjsko hišo ID št. 180, pripadajočim stavbnim zemljiščem in komunalno opremo, Gorenje 8, 3327 Šmartno ob Paki, znaša v decembru 2022:

83.100 €

Od tega znaša:

Vrednost ½ lastniškega deleža na nepremičninah dolžnice Štefke Podlogar:

41.550 €

Velenje, 30.12.2022



Izdelal :